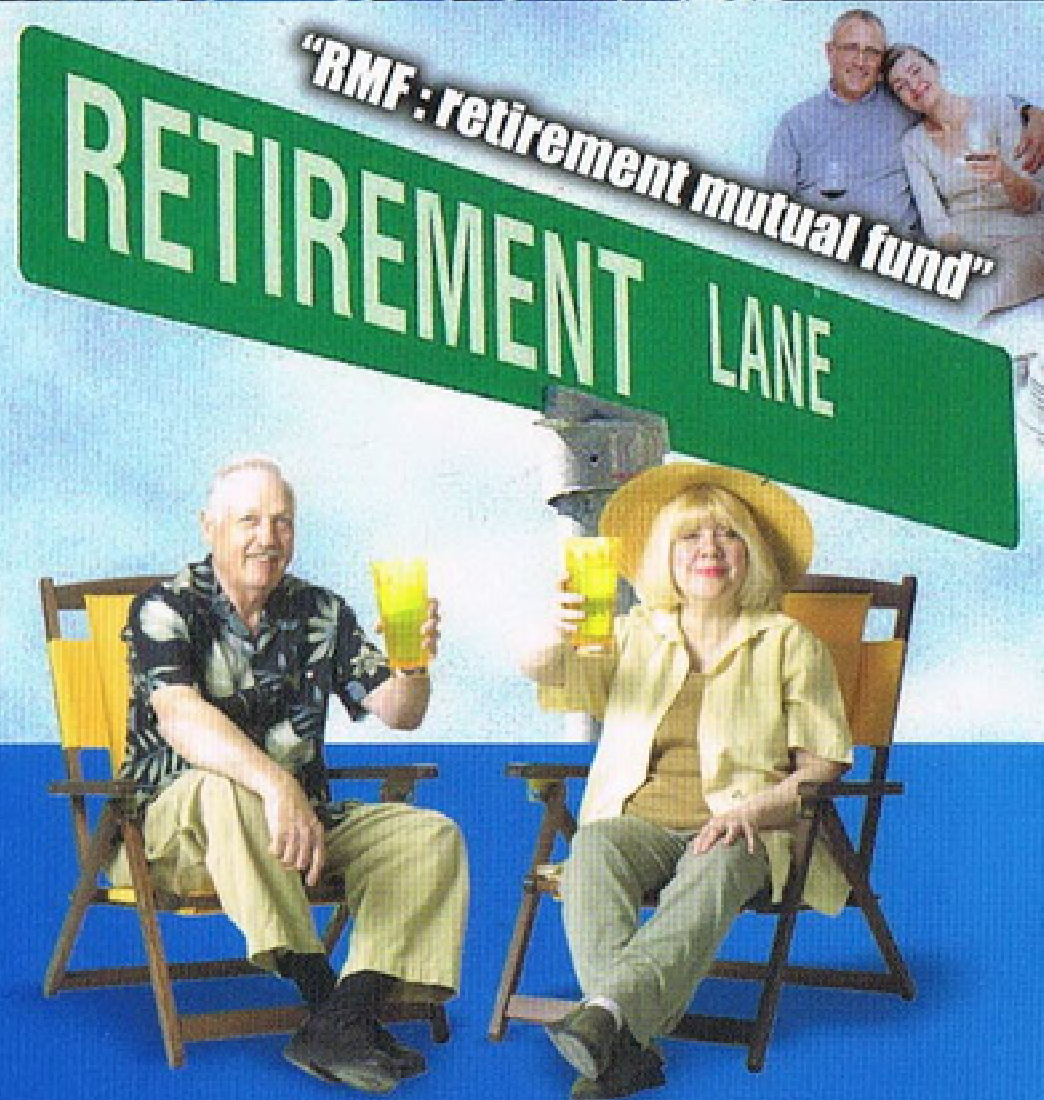
รู้ไว้ ไม่จน

ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ประหยัดภาษีกับ LTF และ RMF

คุณรู้หรือไม่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ให้ปันผลเฉลี่ยปีละกว่า 7 %

"LTF : Long term equity fund"



และถ้าคุณจ่ายภาษีปีละมากๆ
สามารถประหยัดภาษีได้ด้วย
กองทุนรวม LTF และ RMF



ชื่อหนังสือ	รู้ไว้ ไม่จน ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประหยัดภาษีกับ LTF และ RMF
ผู้แต่ง/ผู้แปล	ศุภศักดิ์ เงาประเสริฐวงศ์
ISBN	978-616-7240-11-4
ราคา	99 บาท
ออกแบบปกและรูปเล่ม	กฤตเมธ และธนวันต์ ชินครุ่ย
จัดทำโดย	คณะบุคคลอักษรโชติช่วง
ที่อยู่	28/5 หมู่ 1 บางจาก ภาษีเจริญ กทม. 10160
จัดจำหน่ายโดย	บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด อาคารเนชั่นทาวเวอร์ ชั้น 19 เลขที่ 1858/87-90 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กทม. 10260 โทรศัพท์ 0 2739 8000 โทรสาร 0 2739 8356-9 http://www.se-ed.com
พิมพ์ที่	บริษัท จูปิตัส จำกัด 479, 481, 483 หมู่ที่ 6 ซอยอมรชัย ถนนปิ่นเกล้า นครชัยศรี แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพฯ 10170 โทรศัพท์ 0 2441 2301-3

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ
ศุภศักดิ์ เงาประเสริฐวงศ์
รู้ไว้ไม่จน
ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ประหยัดภาษีกับ LTF และ RMF
กรุงเทพฯ คณะบุคคลอักษรโชติช่วง
1. เงิน



คำนำ

สวัสดีครับคุณผู้อ่านที่รักทุกท่าน สำหรับแฟนหนังสือเล่มก็ก่อนๆ ต้องทักว่าสวัสดีอีกครั้งครับ สำหรับผู้อ่านที่พึ่งอ่านผลงานของผมเป็นครั้งแรกต้องขอบอกว่ายินดีครับที่ได้มีโอกาสรับใช้ให้ความรู้ในเรื่องราวของการเงินการลงทุนกันครับ

รู้ไว้ไม่จน ตอน "ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ – ประหยัดภาษีกับ LTF และ RMF" ในเล่มนี้ได้นำเรื่องราวของกองทุนรวมมาคุยกัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นทางเลือกในการลงทุนอีกรูปแบบหนึ่งที่ไม่ใช่หุ้น ไม่ใช่ตราสารหนี้และไม่ใช่อนุพันธุ์ เป็นการลงทุนที่หวังผลตอบแทนในรูปเงินปันผลในระยะยาว ซึ่งปัจจุบันอาจยังไม่เป็นที่แพร่หลายมากนัก หนังสือเล่มนี้จะทำให้คุณรู้จักกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กันมากขึ้นครับ

ต่อด้วยส่วนที่ 2 วางแผนบริหารภาษีด้วยกองทุนรวม LTF และ RMF ซึ่งเป็นรูปแบบกองทุนที่ภาครัฐ "จัดให้" ในเรื่องผลประโยชน์ด้านภาษี สองเรื่องสองรสชาติรวมอยู่ในเล่มเดียวกัน เป็นความเหมือนกันในแง่ของเป็นกองทุนเหมือนกันแต่แตกต่างกันอย่างมากในรายละเอียดทั้งประโยชน์ ผลตอบแทน -ความเสี่ยง ระยะเวลาการลงทุน

ผมหวังว่าหนังสือเล่มนี้น่าจะตอบโจทย์สำหรับผู้ที่สนใจทั้งการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่สนใจวางแผนภาษีโดยใช้ประโยชน์จากกองทุนรวม LTF และRMF ได้เป็นอย่างดี

วิวัฒนาการทางด้านรูปแบบการลงทุนของไทยเรานั้นมีการพัฒนาขึ้นมาเป็นลำดับ ถ้าเรารู้เท่าทันให้รอบด้านจะเกิดประโยชน์กับการบริหารการเงินส่วนบุคคลของเราเป็นอย่างมากครับ ขอให้ผู้อ่านทุกท่านมีความสุขกับชีวิต ตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงของพ่อหลวงของเราครับ



ศุภศักดิ์ เงาประเสริฐวงศ์
knotnat@yahoo.com*
*สถาบันการศึกษาหรือหน่วยงานใดสนใจให้ผู้เขียนไปบรรยายพิเศษสามารถติดต่อมาที่ e-mail ได้ (ฟรี)

ประวัติผู้เขียน **นาย ศุภศักดิ์ เงาประเสริฐวงศ์**



การศึกษา

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

พ.ศ. 2545-2550 ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการค้าหลักทรัพย์ บมจ.หลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย)
พ.ศ. 2551-มีนาคม 2552 ผู้อำนวยการฝ่ายวิเคราะห์ บริษัท ทีเอเอ ฟิวเจอร์ส จำกัด

ปัจจุบัน

ผู้เชี่ยวชาญด้านงานบริหารการลงทุน (Investment Specialist)
บมจ. ไทยประกันภัย

ผลงานด้านหนังสือในแนวหุ้น-การลงทุน-การเงินส่วนบุคคล

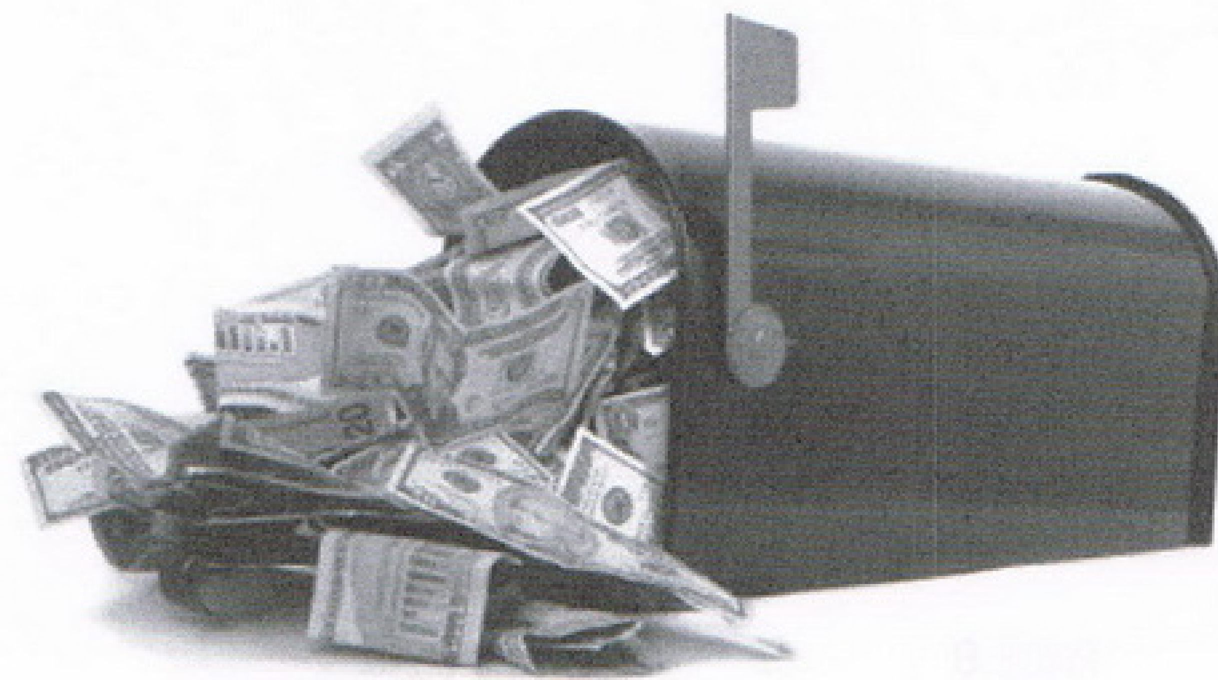
- มีเงิน ทำไง! ...คู่มือการลงทุนท่ามกลางความไม่แน่นอน
- เก็บเงิน ทำไง!...คู่มือการออมเงินในยุคข้าวของแพง
- หาเงิน ทำไง!...แนวทางเพิ่มรายได้ ลดรายจ่าย กระจายความเสี่ยง
- ปลดหนี้ ทำไง!...คู่มือปลดหนี้ สำหรับคนมีหนี้
- ว่างงาน ทำไง!...หนทางเอาตัวรอด ในยุคเศรษฐกิจฝืดเคือง
- เล่นทอง ต้องรู้...คู่มือการซื้อขายทองคำ ผ่านร้านทอง Gold Futures กองทุนรวม
- รู้ไว้ ไม่จน...แนวทางการบริหารการเงินบุคคล ที่เรียนรู้จากบทเรียนวิกฤติเศรษฐกิจ
- วิทยากรพิเศษ บรรยายด้านการลงทุน

CONTENTS



CHAPTER 1

รู้ลัด รู้เร็ว
ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



รู้ลัด รู้เร็ว ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หลายท่านเป็นนักลงทุน หลายท่านเคยลงทุน หลายท่านอยากลงทุน หลายท่านอยากแต่ไม่กล้าลงทุน สำหรับพ็อกเก็ตบุ๊คในส่วนนี้จะนำเสนอรูปแบบการลงทุนอีกประเภทที่เพิ่งเกิดขึ้นในบ้านเราได้ไม่นานนัก เสี่ยงไม่สูงเท่าหุ้นแต่น่าสนใจ เสี่ยงมากกว่าตราสารหนี้อยู่บ้างแต่ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า ผลตอบแทนที่ได้เน้นในรูปของเงินปันผล หากคุณสนใจลงทุนละก็ติดตามอ่านต่อได้เลยครับ



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) คืออะไร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งมีวัตถุประสงค์ ระดมเงินไปเพื่อลงทุนในอสังหาทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็น อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย โรงงาน คลังสินค้าหรืออสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอื่นๆ โดยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนได้นั้นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยเท่านั้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ใช่กองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในเพื่อเก็งกำไร หรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แต่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในรูปของที่ดินและอาคาร สถานประกอบการอะไรก็ได้ที่สร้างรายได้ให้งอกเงยขึ้นได้จากค่าเช่า โดยรายได้จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกส่งต่อไปให้ผู้ลงทุนในรูปของเงินปันผล และมีโอกาสที่จะได้กำไร (หรือขาดทุน) จากส่วนต่างราคา หากเราทำการขายอีกด้วย

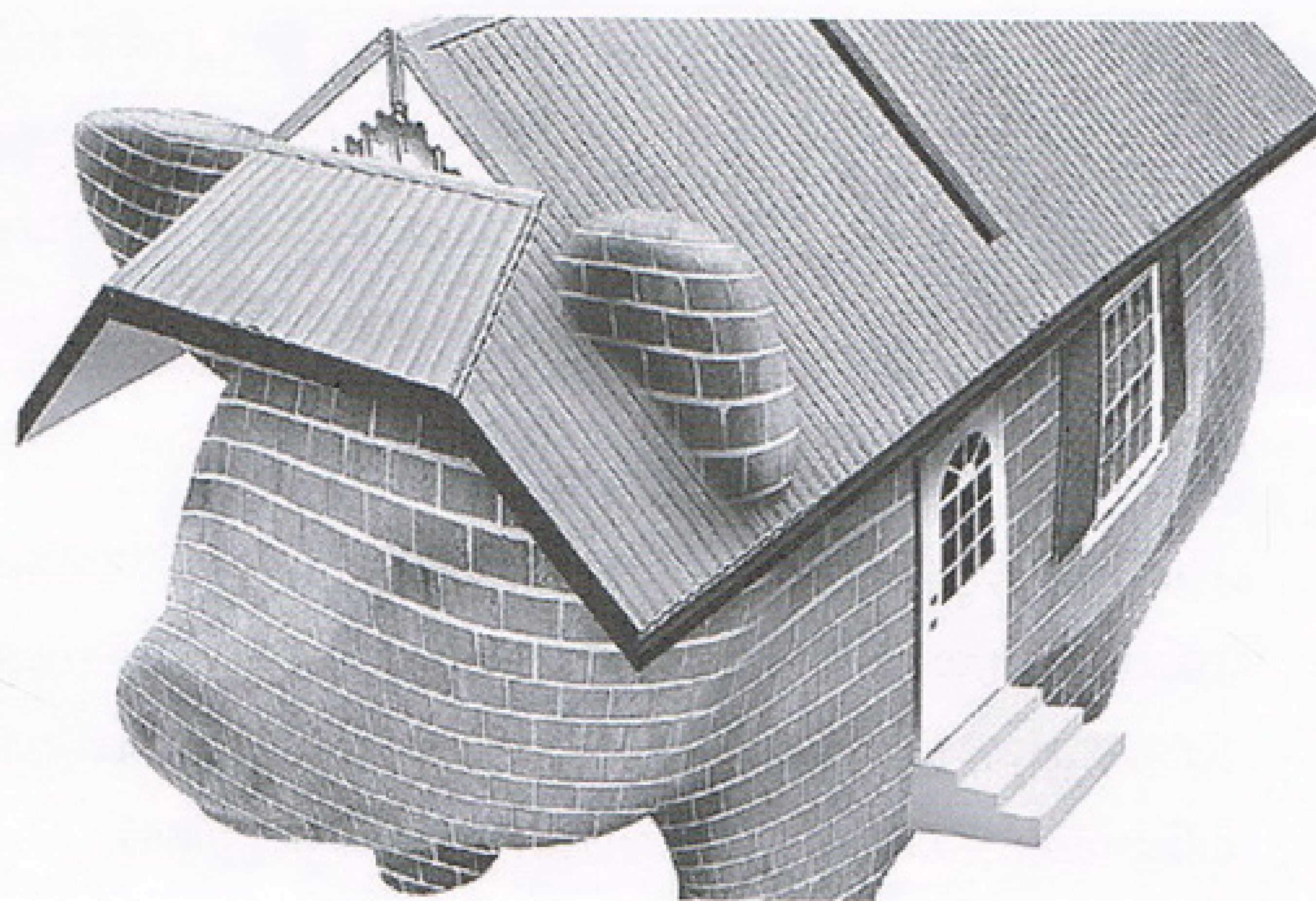
***หมายเหตุ :** ปัจจุบันตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ ก.ล.ต. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทยจะแบ่งออกเป็น 4 ประเภท แต่ในหนังสือเล่มนี้ จะขอกล่าวถึงเพียงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในพอร์ตของนักลงทุนรายย่อยมากกว่าที่เหลืออีก 3 กอง*

Shortcut : กองทุนอสังหาฯ น่าสนใจอย่างไร

สำหรับผู้ที่มีเงินลงทุนไม่มาก มีโอกาสได้ร่วมเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า และมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ การขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาฯ สามารถแบ่งขายเท่าที่ต้องการเงินได้ และหากต้องการกลับมาซื้ออีก ก็สามารถกลับมาซื้อได้ สภาพคล่องสูงกว่าการลงทุนอสังหาฯ โดยตรง

ได้รับประโยชน์อะไรบ้าง
จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

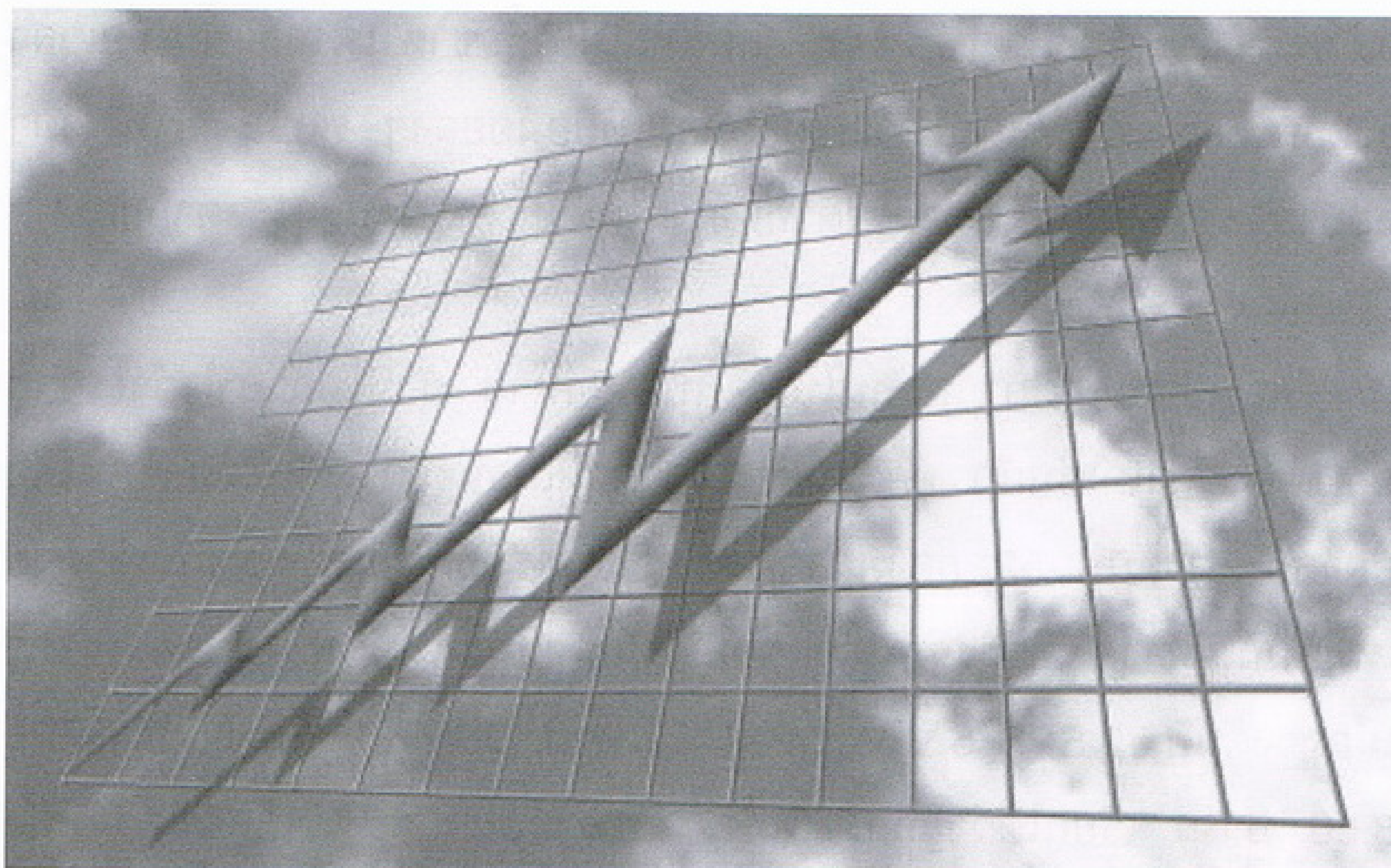
• **ผลตอบแทนที่ชัดเจนคือ เงินปันผล** สำหรับผู้ที่ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาฯ ผู้ลงทุนมีโอกาสที่จะได้รับรายได้ประจำเหมือนกับการลงทุนในตราสารหนี้ (พันธบัตรหรือหุ้นกู้) อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนของจะไม่แน่นอนตายตัวเหมือนตราสารหนี้ แต่อาจเปลี่ยนแปลงตามภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มเศรษฐกิจ การจ่ายเงินปันผลนั้น ระเบียบของ กลต. ระบุไว้ชัดเจนว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ต้องจ่ายเงินปันผลอย่างน้อยร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ หากกองทุนฯ ที่จ่ายปันผลปีละครั้ง ปกติจะจ่ายในช่วงเดือนกุมภาพันธ์-มีนาคม, หากกองทุนฯ ใดที่จ่ายปันผลปีละ 2 ครั้ง ก็มักจะจ่ายครั้งแรกในช่วงกุมภาพันธ์-มีนาคม และครั้งที่สองในช่วงเดือนสิงหาคม-กันยายน, หากกองทุนฯ ใดที่จ่ายปันผลปีละ 4 ครั้ง ก็มักจะจ่ายครั้งแรกกุมภาพันธ์-มีนาคม, ครั้งที่ 2 พฤษภาคม-มิถุนายน, ครั้งที่ 3 สิงหาคม -กันยายน และครั้งที่ 4 พฤศจิกายน-ธันวาคม



โดยกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่จะจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนฯ

อย่างไรก็ดีมีกองทุนอสังหาฯหลายกองที่จ่ายปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนฯ นั่นหมายความว่าหากประเมินราคาอสังหาฯแล้วขึ้นกำไรก็อาจจะเว่อร์เกินจริง แต่ถ้าหากประเมินราคาอสังหาฯ รอบใหม่แล้วราคาตกลงก็จะมีผลขาดทุน หรือกำไรน้อยลง

แต่สุดท้ายก็ไม่มีผลครับเพราะเค้าจ่ายจากผลการดำเนินงานที่นับเป็นเงินสดๆ จริงๆ การประเมินราคาอสังหาแล้วรับรู้กำไรขาดทุนนั้นเป็นกำไรที่ไม่ได้อยู่ในรูปของเงินสดนั่นเอง



และท้ายสุดกฎระเบียบใหม่ของ กลต. สามารถให้กองทุนฯ ลดทุนเพื่อคืนเงินสดให้กับผู้ถือหน่วยหากสภาพคล่องคงเหลือเพียงพอได้ด้วยเช่นกัน

• **ผลตอบแทนในรูปของส่วนต่างราคา (upside gain)** กองทุนรวมอสังหาฯ ทุกกองเปิดจำหน่ายครั้งแรก (IPO) ที่ราคา 10 บาท คำถามคือถ้าราคาซื้อราคาจอง เรามีสิทธิขายได้ที่ราคา 11–12 บาท เหมือนหุ้นได้ไหม คำตอบคือมีครับ แต่มีโอกาสน้อยมาก ข้อแรกเกิดจากกำลังความสามารถในการให้เช่าหรือให้บริการในอสังหาริมทรัพย์นั้นมีจำกัดอยู่ที่จุดๆ หนึ่ง ตัวอย่างเช่น กองทุนอสังหาฯ ที่เป็นโรงแรมอย่างดีที่สุดคือแขกพักเต็ม =>กำไรดี=>จ่ายปันผลได้สูงเต็มที่ก็ได้แค่นั้น แต่กับหุ้นโอกาสที่ยอดขายหรือกำไรโตเพิ่มขึ้น 1-2-3 เท่า นั้นเป็นไปได้ไม่ยากหากเศรษฐกิจบูม ซึ่งหากเป็นเช่นนั้นจริง ก็จะผลักดันให้ราคาหุ้นขึ้นให้สูงขึ้นหลายสิบเปอร์เซนต์หรืออาจเป็นร้อยเปอร์เซนต์ได้ในระยะเวลาสั้นๆ ...... ข้อที่สอง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีสองประเภทคือ แบบซื้อขาดกับแบบสิทธิการเช่า (อ่านรายละเอียดซื้อขาดกับเช่าสิทธิได้เนื้อหาด้านในครับ) กองทุนรวมอสังหาฯ แบบสิทธิการเช่า จะเป็นแค่สิทธิไม่ได้ซื้อขาด เพราะฉนั้นเมื่อเวลายิ่งผ่านไป มูลค่าของสิทธิการเช่าจะค่อยเหลือน้อยลงๆ ทุกวัน ทำให้ราคาซื้อขายจะต้องค่อยๆ ลดลงไปด้วยโอกาสได้กำไรจากส่วนต่างราคาก็ย่อมลดน้อยลง

แต่อย่างไรก็ดีการลงทุนในกองทุนอสังหาฯ ยังมีโอกาสทำกำไรจากส่วนต่างราคาได้เช่นกัน ยกตัวอย่างเมื่อวิกฤติเศรษฐกิจ วิกฤติตลาดหุ้นเมื่อปลายปี 51-ต้นปี 52 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก็โดนหางเลขกับเค้าด้วยเหมือนกัน ทั้งๆ ที่จริงๆ แล้ว รายได้มั่นคงและแน่นอน (ตัวอย่างราคาเมื่อช่วงต้นปี 52 SPF=5 บาท, CPNRF 7 บาท, QHPF 6 บาท, FUTUREPF 8.50 บาท) เรียกได้ว่าวิกฤติเป็นโอกาสเพราะนานๆ จะเกิดขึ้นครั้งหนึ่ง

ใครช้อนไว้ในช่วงนั้นก็ได้กำไรจากส่วนต่างราคาหรือ capital gain มากพอดู แต่อาจจะสู้กำไรจากหุ้นไม่ได้ในช่วงเวลาเดียวกัน (ความผันผวนของราคาของกองทุนอสังหาจะต่ำกว่าหุ้นทั่วไป)

- ซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาฯ สามารถซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้มีสภาพคล่อง
- สุดท้ายท้ายสุดก็คือ เป็นทางเลือกหนึ่งในการจัดสรรการลงทุนและกระจายความเสี่ยงในการลงทุนนั่นเองครับ



ความเหมือนที่แตกต่าง กองทุนรวมอสังหาฯ VS หุ้นสามัญ

ยังมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนเกี่ยวกับการลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์ว่าเหมือนกับการเล่นหุ้นในตลาดหลักทรัพย์มีกำไรมีขาดทุน ความเข้าใจข้อแรกนั้นถูกครับแต่ไม่ถูกทั้งหมด กองทุนอสังหาริมทรัพย์มีซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ แน่นอนว่าอะไรที่ซื้อขายได้ต้องมีกำไรหรือขาดทุนอยู่แล้ว

แต่กองทุนอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ใช่หุ้นสามัญ (Common stock) ที่ซื้อขายกันแต่คนเข้าใจผิดคิดว่าเป็นหุ้น เพราะไปซื้อขายอยู่บนกระดานหุ้นเหมือนกันนั่นเอง เรามารู้ถึงข้อที่เหมือนและข้อที่แตกต่างระหว่างกองทุนอสังหาฯ กับหุ้นกันแบบละเอียดขึ้นอีกนิดดีกว่าครับ

ถ้าเป็นการซื้อหุ้นหมายถึงตัวเราเข้าไปมีหุ้นส่วน นั่นคือสิทธิความเป็นเจ้าของในกิจการ กิจการดีกำไรดีจ่ายปันผลได้ ราคาหุ้นก็ขึ้นตามปัจจัยพื้นฐานของกิจการ ในกรณีเลวร้ายที่สุดหุ้นที่ถือก็มีโอกาสเป็นศูนย์ นั่นคือบริษัทที่ถืออยู่เจ๊งไม่เป็นท่า หรือหากธุรกิจดีไปได้สวยกำไรดี ก็มีโอกาสกำไรเป็นเท่าตัว หันมาดูกองทุนอสังหาริมทรัพย์พระเอกของเรา (ในเล่มนี้) กันบ้างครับ ถ้าเปรียบเทียบแล้วกองทุนอสังหาฯ จะอยู่ตรงกลางระหว่างหุ้นและตราสารหนี้ คือมีทั้งความเป็นเจ้าของและได้ผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ จุดที่เหมือน (แต่ไม่ใช่)หุ้นคือ มีซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เหมือนกัน มีราคาซื้อขายที่มีสิทธิจะเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้ทุกวันตามภาวะตลาดฯ ส่วนจุดที่ไม่เหมือนคือกองทุนอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นกองทุนรวม (Unit trust) ประเภทหนึ่งที่ระดมทุนมาจำหน่ายเป็นหน่วยๆ เพื่อให้ผู้ที่สนใจซื้อลงทุกคนเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน รายได้หาได้มาจากค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ หากมีคนมาเช่าเยอะก็สม่ำเสมอรายได้ก็จะมั่นคงส่วนรายจ่ายนั้นก็จะไม่ซับซ้อนเป็นรายจ่ายปกติที่เกิดขึ้น หากจะมีรายจ่ายพิเศษที่มีโอกาสเพิ่มขึ้นบ้างคือ รายจ่ายในการซ่อมบำรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีขึ้น แต่สำหรับหุ้น (Stock) ในตลาดหลักทรัพย์มีปัจจัยของกำไร อันเกิดจากรายได้ลบรายจ่ายที่ซับซ้อนมากกว่า รวมทั้งต้องปรับตัวให้เข้ากับภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนให้ได้อย่างทันท่วงที หรือต้องบริหารต้นทุนให้ได้ดี ดังนั้นลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีความผันผวนน้อยกว่าหุ้น อย่างชัดเจน

ส่วนที่เกริ่นไว้ว่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นลักษณะกึ่งๆ ตราสารหนี้ นั่นคือพันธบัตรรัฐบาลหรือหุ้นกู้ภาคเอกชน ถ้าเราไม่ขายคือถือจนครบกำหนด ผลตอบแทนก็จะได้รับตายตัว คือดอกเบี้ยปีละ 4-5-6% แล้วแต่ช่วงอายุและจังหวะดอกเบี้ยในตลาด กองทุนอสังหาริมทรัพย์จะมาคล้ายๆ ตราสารหนี้ ในเรื่องของการจ่ายปันผลที่มีโอกาสจ่ายได้อย่างสม่ำเสมอ (ตามเงื่อนไขของแต่ละกองทุนฯ)

บางกองทุนมีการรับประกันผลตอบแทนโดยเป็นลักษณะ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ต่อ ทำให้ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนในรูปของปันผลแน่นอนตามระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วง สำหรับกองทุนที่ไม่ได้มีการเช่าช่วงก็จะมีความเสี่ยงมากกว่าเล็กน้อยตรงที่รายได้จะไม่แน่นอน มีปัจจัยเรื่องอัตราการเช่าเข้ามาเกี่ยวข้อง



เสี่ยงอะไรบ้าง

• ความเสี่ยงที่ธุรกิจที่หารายได้จากค่าเช่า กองทุนรวมอสังหาฯ นั้นก็จะเกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำเศรษฐกิจไม่ดี ผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ก็อาจจะปรับตัวลงได้หรืออาจจะไม่จ่ายเงินปันผลหากมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทมีความทนทานต่อช่วงเศรษฐกิจตกต่ำแตกต่างกันไปตามแต่โครงสร้างของลูกค้า ถ้าให้วิเคราะห์กันโดยภาพรวมหากเศรษฐกิจไม่ดีความรุนแรงน่าจะพุ่งมาที่โรงแรมวิ่งนำไปก่อน แล้วค่อยตามมาด้วย ที่พักอาศัยประเภทอื่นๆ โรงงาน ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน ตามลำดับ

• ความเสี่ยงเรื่องระยะเวลาสัญญาเช่าก็เป็นปัจจัยที่น่าตาม น่าดูต่อเพราะหากยิ่งสัญญาเช่ามีระยะเวลายาวก็ยิ่งเสี่ยงต่ำลงโอกาสที่จะปรับราคาค่าเช่าขึ้นก็แตกต่างกัน ซึ่งความเสี่ยงตรงนี้ก็สามารถดูได้จากอายุของสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท แต่ระดับความเสี่ยงก็จะสะท้อนถึงตัวผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นเดียวกันครับ

• ความเสี่ยงด้านการการกระจายการลงทุน กองทุนบางกองอาจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียว ดังนั้นจึงมีการกระจายการลงทุนน้อยกว่ากองทุนรวมหุ้น หรือกองทุนรวมตราสารหนี้ทั่วไป ที่กระจายไปในสินค้าหลายๆ ตัว

• กองทุนอสังหาฯ ประเภท Leasehold เมื่ออายุคงเหลือของสิทธิการเช่าลดลง จะทำให้มูลค่า (ราคา) ในทางทฤษฎีลดลงไปด้วย

• การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุนที่จะกำไรหรือขาดทุนจากเงินต้นที่ลงไปและกองทุนรวมอสังหาฯ มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาวมากกว่าเก็งระยะสั้น

กองทุนอสังหาริมทรัพย์เหมาะกับใครบ้าง

เหมาะกับใครนั้นตามความเห็นของผู้เขียน กองทุนอสังหาฯ น่าจะเหมาะกับนักลงทุนทุกคนทุกประเภทครับ เพราะเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการจัดสรรและกระจายความเสี่ยงการลงทุน เพียงแต่จะสัดส่วนการลงทุนในกองทุนอสังหาฯเป็นเท่าไหร่ของสัดส่วนการลงทุนทั้งหมดค่อยวิเคราะห์กันต่อตามการยอมรับความเสี่ยงอีกครั้งหนึ่ง



สำหรับผู้ที่ไม่ชอบความเสี่ยงเลย แน่นอนว่าหากไม่ชอบความเสี่ยงสิ่งที่จะเราจะไม่ลงทุนหรือลงทุนน้อยมากคือลงทุนในหุ้น แต่อย่างที่อธิบายไปแล้วครับกองทุนอสังหาฯ ไม่ใช่หุ้น ความเสี่ยงมีมากกว่าตราสารหนี้แต่ยังน้อยกว่าหุ้น การจัดสรรเงินลงทุนบางส่วนจากเงินลงทุนทั้งหมด (ไม่เกิน 15%) มาลงทุนสามารถทำได้ ในภาวะที่ดอกเบี้ยในตลาดยังอยู่ในระดับต่ำ

สำหรับคนที่รับความเสี่ยงได้ปานกลาง สามารถลงทุนในกองทุนรวมอสังหาฯ ได้ในสัดส่วน 20% ขึ้นไปได้อย่างสบายใจ เนื่องจากหลายกองฯ จ่ายปันผลได้ในระดับ 7% ขึ้นไป

สำหรับคนที่ชอบเสี่ยงมาก เล่นหุ้นอยู่แล้ว โอเคครับ หุ้นที่จ่ายปันผลระดับ 7-8-9% ขึ้นไป มีให้เลือกจิ้มกันได้หลายสิบตัว แต่อย่าลืมว่าปัจจัยเสี่ยงด้านราคาที่เคลื่อนไหวผันผวน ได้ปันผลมาแต่ขาดทุนส่วนต่างราคามากกว่าปันผลก็มีให้เห็นบ่อยๆ ดังนั้น กันเหนียวโดยเอาเงินบางส่วนมาลงกองทุนอสังหาฯ ดีๆ บ้างซัก 10-20% ของพอร์ตการลงทุนช่วยทำให้พอร์ตลงทุนดูสวยขึ้นอย่างแน่นอน

ซื้อได้ที่ไหน



สำหรับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ระดมทุนครั้งแรก เราสามารถซื้อได้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน หรือ บลจ. กองทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนปิด บริษัทจัดการจะเป็นผู้จัดจำหน่าย ดังนั้นหากมีความสนใจและต้องการซื้อ เราจำเป็นต้องหูตากว้างไกลพอสมควรครับ คือติดตามข่าวสารว่าจะมีกองทุนในออกจำหน่ายบ้าง และ บลจ. ใดเป็นผู้จัดจำหน่ายหรือมีใครช่วยขายบ้าง หลังจากขายกันไปเบ็ดเสร็จแล้วบริษัทจัดการจะนำกองทุนอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เราสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือกันได้อันเป็นการช่วยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสภาพคล่องมากขึ้น

สภาพคล่องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

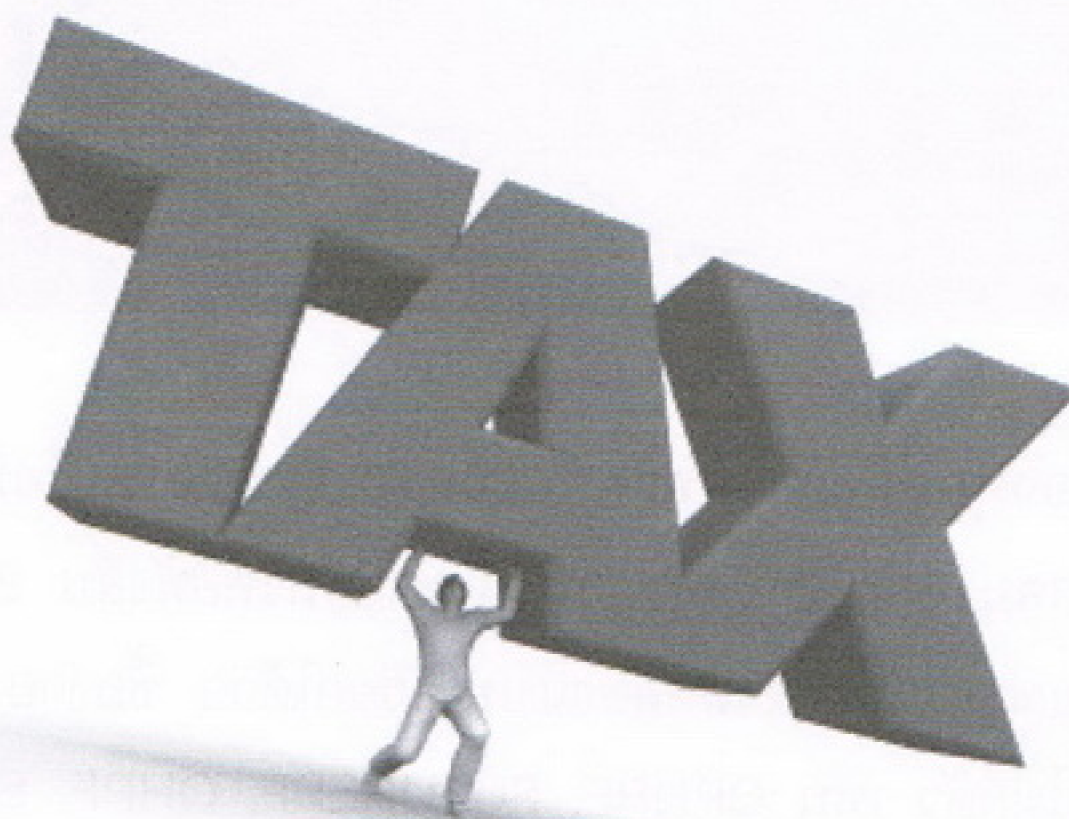


ตั้งแต่กองทุนอสังหาริมทรัพย์กองแรกเข้าซื้อขายเมื่อปี 46 จนถึงปัจจุบัน (มีนาคม 53) มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 26 กอง แต่มีเพียงบางกองเท่านั้นที่มีสภาพคล่องแบบที่เรียกได้ว่า ซื้อง่าย-ขายคล่องกันแบบสุดๆ อยู่ไม่กี่ตัว เช่น CPNRF, FUTUREPF, QHPF, SPF, TFUND, TLOGIS สำหรับตัวที่มีสภาพคล่องย่อมไม่มีปัญหาแต่สำหรับตัวอื่นๆ ที่ไม่มีสภาพคล่องแล้วหากเราต้องการซื้อ ก็จะเกิดลักษณะที่ว่าเราอยากซื้อก็ไม่มีคนอยากขาย หรือถ้าเราเกิดอยากขายก็จะเจอกับสภาพไม่มีคนอยากซื้อในราคาที่เราอยากขาย หากขายต้องขายในราคาดิสเคาท์ หรือลดราคาขายให้ต่ำลงมากๆ เรียกว่าเจอ "กับดักสภาพคล่อง" เข้าให้แล้ว

ผมเลยอยากจะแนะนำอย่างนี้ครับว่าสำหรับกองทุนอสังหาฯ ตัวไหนที่สภาพคล่องต่ำ หากสนใจที่จะซื้อต้องทำใจไว้ก่อนเลยครับว่าถ้าเกิดร้อนเงินอยากจะขายขึ้นมากก็จะขายไม่ได้ราคาซักเท่าไหร่ หากเป็นเงินเย็นถือลงทุนระยะยาวได้สบายหายห่วงก็ไม่มีปัญหาครับ และหากสนใจซื้อในราคา

เหมาะสมไม่ถูกไม่แพงเกินจริง ก็ต้องขยันตั้งซื้อไว้เป็นประจำครับสร้างโอกาสให้ตัวเองซื้อได้ เป้าหมายหนึ่งในการเขียนพ็อคเก็ตบุคในเรื่องนี้ ผมหวังใจอยู่ลึกๆ ว่ากองทุนอสังหาฯ จะมีสภาพคล่องมากขึ้นครับ จะได้คึกคักกันหน่อย ใครถือเยอะๆ ก็ทยอยปล่อยออกมาบ้าง ให้รายย่อยได้ช่วยกันซื้อคนละเล็กละน้อยเสริมสภาพคล่องให้ตลาดดีกว่า กระดานราคาโล่งๆ นิ่งๆ ทั้งวัน

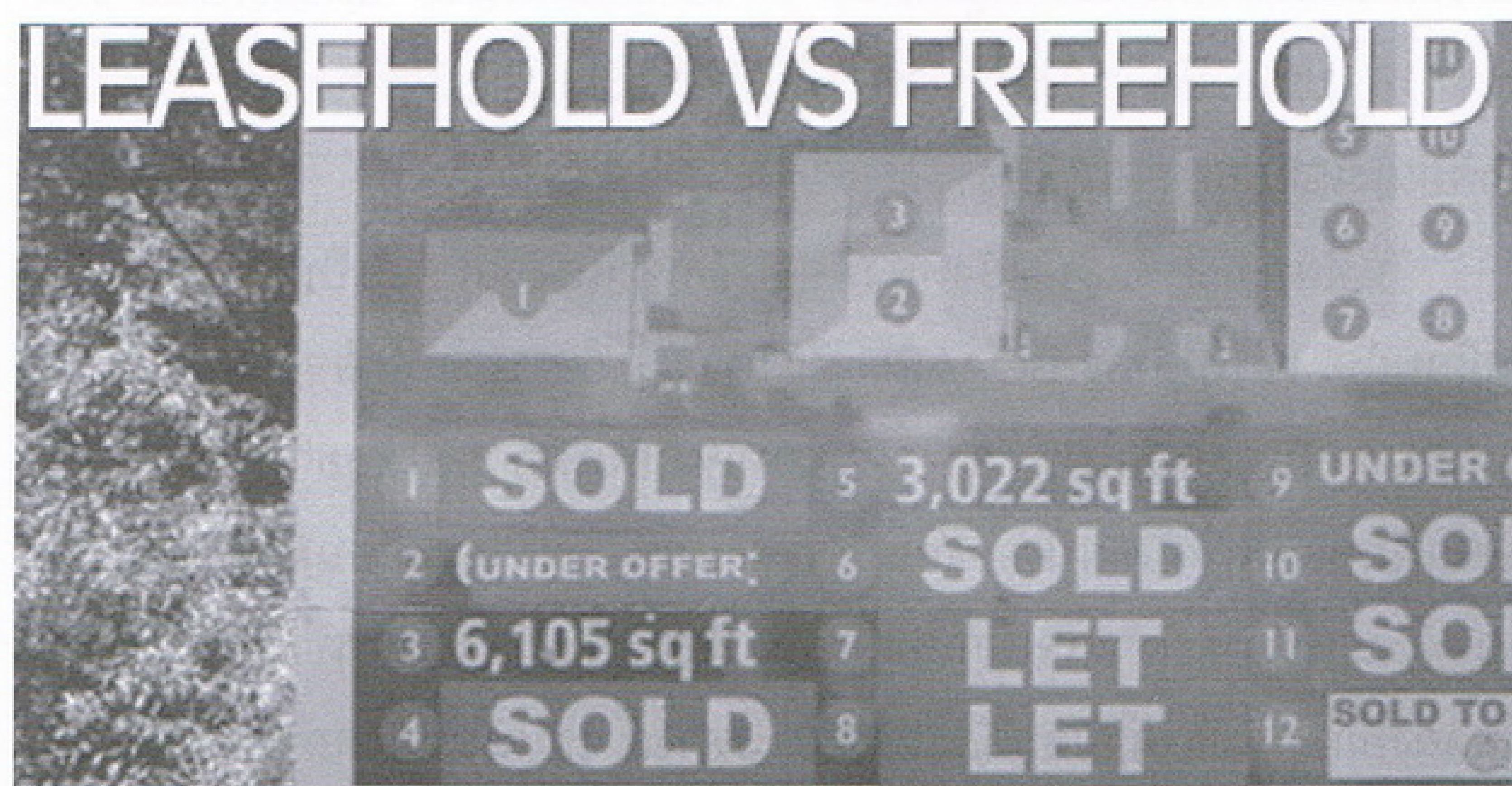
ภาษีกับการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



- สำหรับเงินกำไรที่ได้จากการขายคืนหน่วยลงทุนบุคคลธรรมดาไม่เสียภาษี
- สำหรับเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุนในกองทุนรวม ไม่ว่าผู้ลงทุนจะเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยหรือต่างชาติที่เข้าหลักเกณฑ์จะต้องยื่นแบบแสดงรายการ เพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (ภ.ง.ด. 90 หรือ ภ.ง.ด. 91) ในประเทศไทย ผู้ลงทุนสามารถเลือกที่จะให้กองทุนรวมที่จ่ายเงินปันผลหักภาษี ณ ที่จ่าย 10% ของเงินปันผล แล้วผู้ลงทุนไม่ต้องนำเงินปันผลนั้นไปรวมคำนวณเป็นเงินได้ เพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา แต่ถ้า

ผู้ลงทุนไม่เลือกที่จะให้หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กล่าวแล้ว ผู้ลงทุนจะต้องนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเป็นเงินได้ เพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาครับ ดังนั้นถ้าเราฐานรายได้ต่ำ หรือรายได้ต่อปีต่ำกว่าประมาณ 240,000 บาท ควรเลือกให้ไม่หักภาษี ณ. ที่จ่ายครับเพราะจะได้รับปันผลแบบเต็มๆ ไม่ถูกหักภาษี

ซื้อขาด (Freehold) หรือแค่ซื้อสิทธิการเช่า (Leasehold) ต้องดูให้ดี



ผมมีเรื่องสมัยอดีตเมื่อไม่กี่ปีมานี้เองมาเล่าให้ฟังครับ เมื่อประมาณปี 46 ช่วงนั้นกองทุนอสังหาฯ ยังใหม่มาก เรียกได้ว่าใหม่กันทั้งวงการตลาดทุนเมืองไทยเลยก็ว่าได้ สินค้าก็เพิ่งคลอดกองทุนอสังหาฯ ออกมาได้ตัวที่ 2 นั่นคือ UOBAPF (ชื่อเดิม BOAAPF) ยอมรับกับผู้อ่านเลยครับว่าตอนนั้นยังเรียกได้ว่าอ่อนมากๆ! ความเข้าใจของผมตอนนั้น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์คือ ซื้อสิทธิขาดในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ เลย เข้าใจอย่างนั้นจริงๆ ด้วย

นิสัยส่วนตัวที่อยากรู้อยากลองของใหม่ เมื่อมีของใหม่เข้ามาในกระดาน ก็ต้องกระโจนเข้าไปแจมซะหน่อย...BOAAPF (ในขณะนั้น) เข้าตลาดมาวันแรกๆ หอมหวนชวนฝันครับคุณผู้อ่าน เพราะจอง 10 บาท เปิดไม้แรก 14 บาท (แอบอิจฉาคนจองซื้อเล็กๆ กำไรตั้ง 40% แน๊ะ) วันแรกก็มีขายกันพอสนุกสนานทั้งวัน ปิดตลาดที่ 10.60 บาท ต่ำกว่าเปิดมากพอดูแต่ยังยืนเหนือจองได้ พร้อมกับวอลุ่มซื้อขายระดับล้านหุ้น...สรุปปิดตลาดวันแรกสำหรับ BOAAPF ไม่ได้เล่นครับคุณผู้อ่านมัวแต่กล้าๆ กลัวๆ เลยได้แต่เป็นผู้ชมไปก่อน เอาละอ่านหันมาดูพื้นฐานคร่าวๆ ซะหน่อย เซอร์วิสอพาร์ตเมนท์แถวถนนหลังสวนนึกในใจอยู่เนืองๆ ว่า เฮ...สงสัยมันจะ Undervalue แฮะ เปิด 14 บาท ปิด 10.60 บาท มันต้องมีอะไรดี แน่ๆ ถึงเปิด 14 บาท นั่งคิดเองเออเองอยู่คนเดียว

วันที่สอง...(ขณะนั้นยังหลงผิด) นึกเอาเองว่าเราก็เป็นหนึ่งในตองอูเหมือนกัน เข้าไปช้อน BOAAPF ที่ราคา 10.50 บาท ใกล้ๆ ช่วงตลาดปิด วาดฝันว่ามันจะกลับไปที่ 11-12 บาทเหมือนเมื่อวานได้อย่างไม่อยากเย็น และเมื่อตลาดหุ้นปิดสนิท...ชักแปลกๆ แฮะ เพราะเหมือนมีแรงขายปิดที่ 10.40 บาท เริ่มกังวลใจเล็กน้อย หันมาดูวอลุ่มปริมาณการซื้อขายวันที่สองก็ลดลงอีก แถมราคาปิดลดลงไป 20 สตางค์ เย็นนั้นหลังตลาดปิดร้อยแล้วสิครับคุณผู้อ่าน ข้อสงสัยต่างๆ เริ่มมีเพราะเริ่มแหม่งๆ แล้ว

จากนั้นก็เข้าอินเทอร์เน็ตค้นข้อมูลทันทีครับ อะไรที่หาอ่านได้เกี่ยวกับ BOAAPF อ่านมันให้หมด แล้วก็เจอเข้าให้ว่า BOAAPF ลักษณะกองทุนเป็นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า 30 ปี. พออ่านประโยคนี้จบ...วูบมาเลยในใจว่า “เฮ่ย มันมีแบบนี้ด้วยเหรอวะ” จึงหันไปดูข้อมูลของ BKKCP กองทุนอสังหาฯ ตัวแรกของไทยบ้าง เอาละซิ BKKCP สรุปใจความได้ว่าซื้อขาด เป็นอันว่าในวันนั้น ผมได้รู้แล้วครับว่ากองทุน

อสังหาฯ มีทั้งแบบซื้อขาด ซึ่งก็เค้าเรียกกันว่า Freehold และกองทุนอสังหาฯ ที่ซื้อสิทธิการเช่าเฉยๆ หรือที่เรียกกันว่า Leasehold วูบต่อมาก็คิดได้ทันทีครับว่า BOAAPF ที่ผมซื้อในขณะนั้นมันชักไม่สวยซะแล้ว เพราะผมไม่ได้ซื้อสิทธิขาดในตึกอาคารและแต่เป็นแค่สิทธิเช่า แล้วมีคนบริหารอาคาร ดังนั้นยิ่งเวลาผ่านๆ ไป ราคาหุ้นก็ต้องลดลง เพราะสิทธิเช่าเหลือน้อยลง ยิ่งปีสุดท้ายหรือใกล้ๆ หมดอายุ มันก็ต้องเป็นศูนย์บาทแน่นอน ไอ้ที่ผมวาดฝันว่า 11-12 บาท แลดูจะไกลเกินความเป็นจริงของปัจจัยพื้นฐาน ด้วยความไม่สบายใจและเป็นการซื้อแบบขอมาแจมสั้นๆ แต่ดันมาถึงบ้างอ้อทีหลัง ทำให้เช้าวันรุ่งขึ้นตัดสินใจไม่ยากที่จะปิดคืนแบบทิ้งขาดทุนไปพอหอมปากหอมคอ

เป็นที่น่ายินดีว่าคุณผู้อ่านไม่ต้องเสียตังค์ค่าวิชาเหมือนผม ถึงตรงนี้หากใครยังไม่รู้มาก่อนว่ากองทุนอสังหาฯ มี 2 แบบ ก็จะรู้แล้วว่ามันมีแบบซื้อขาดที่เรียกว่า Freehold กับแบบที่ซื้อสิทธิการเช่าหรือที่เรียกว่า Leasehold (แต่อย่าเพิ่งคิดว่ากองทุนอสังหาฯ แบบ Leasehold จะไม่ดีซะทีเดียวนะครับ ยังไงก็มีข้อดีของเค้าอยู่ ติดตามอ่านต่อไปครับ)

สิ่งที่ผมคิดต่อมาหลังจากได้เจาะข้อมูลเชิงลึกในคืนวันนั้น แล้วรู้ว่ามันคือ Leasehold สิ่งที่คิดได้ตามมาคือ ขนาดผมอยู่ในแวดวงการเงินแท้ๆ ยังเพิ่งจะมารู้ว่าหยั่งงี้ก็มีด้วย แล้วรายย่อยทั่วๆ ไปละ มีโอกาสที่จะเข้าใจผิดเหมือนผมไหมว่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์มันสองแบบนะ เป็นที่น่าดีใจว่าความคิดของผมตรงกับใจ ตรงกับความคิดของทางสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) เพราะหลังจากนั้นประมาณ 4 ปีเห็นจะได้ (มาช้ายังดีกว่าไม่มา) กลต. บอกว่าชื่อเต็มของกองทุนต้องระบุให้ชัดๆ ไปเลย ถ้าหากเป็นกองทุนอสังหาฯ แบบซื้อขาดก็ ให้ชื่อนำหน้าว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์- XXX-”, ถ้าเป็นกองทุนอสังหาฯ แบบเช่าสิทธิ ให้ชื่อนำ

หน้าว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า-XXX” ทำให้ต่อไปนี้จะได้รู้กันชัดเจนมากขึ้นกว่าแต่ก่อนแล้ว

ผมทำสรุปคุณผู้อ่านได้ทราบเลยครับว่า ณ. ปัจจุบัน (มีนาคม 2553) มีกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภท Freehold อยู่ 14 กอง ได้แก่ BKKCP, LUXF, MIPF, MNIT, MNIT2, MNRF, MONTRI, M-STOR, PFFUND, SIRIPF, SSPF, TFUND, TLOGIS, TIF1 และมีกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภท Leasehold อยู่ 12 กอง ได้แก่ CPNRF, CTARAF, FUTUREPF, GOLDPF, JCP, MJLF, QHOP, QHPF, SPF, TU-PF, UOBAPF, URBNPF ดังนั้นรักชอบกองไหน เผื่อเพื่อนร่วมก๊วนถามก็ทราบได้แล้วครับว่ามันเป็น Freehold หรือ Leasehold

Leasehold ควรมีอะไรที่มากกว่า Freehold

ในเมื่อเป็นแค่สิทธิการเช่า และหากเราต้องการลงทุนในระยะยาว การคาดหวังกำไรจากการถือ Leasehold แทบจะเป็นไปไม่ได้เลยครับ เพราะซื้อ 10 บาท สิทธิการหาผลประโยชน์ในสินทรัพย์ก็ลดลงทุกๆ วัน ราคา (ตามทฤษฎี) มันก็ต้องค่อยๆ ลดลงนิดๆ ทุกๆ วัน ถ้าหากมองภาพใหญ่หน่อยก็ต้องมองเป็นปี คือ ราคาก็ต้องลดทุกๆ ปี ตามสิทธิการเช่าที่ลดลง ดังนั้นผู้ที่สนใจลงทุนใน Leasehold ต้องมองภาพใหญ่ครับว่า ปันผลเราจะได้ปีละเท่าไหร่ เพราะเงินต้นที่ลงไปหน่วยละ 10 บาท ถ้าวางแผนจะถือยาว 30 ปีตั้งแต่วันแรกจนวันสุดท้าย เงินต้นเหลือ 0 บาท แน่นอนแต่สิ่งที่เราจะได้ชดเชยจากการขาดทุน 10 บาท คือเงินปันผลที่มีโอกาสได้รับ 30 ปี สมมุติว่า ได้ปันผลหลังหักภาษีปีละ 80 สตางค์ 30 ปี เท่ากลับได้เงินคืนมา 24 บาทต่อหน่วย เท่ากับว่าลงทุน 10 บาท ได้คืนมา 24 บาท หรือกำไร 14 บาท ใน 30 ปี ก็ชั่งใจดูครับว่าคุ้มกันรึเปล่า

นอกจากผลตอบแทนในรูปของเงินปันผลแล้ว ผู้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาฯ แบบ Leasehold ก็อาจจะได้รับเงินลงทุนคืน ถ้าเกิดว่ากองทุนรวมมีการลดทุน อธิบายซะหน่อย หากไม่เข้าใจก็ไม่เป็นไรนะครับตรงนี้ไม่ซีเรียส เพราะเป็นในเรื่องของบัญชีๆ หน่อย สมมุติว่าการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของ Leasehold ซึ่งแน่นอนว่าจะต้องลดลงทุกปี จึงทำให้เกิดตัวเลขขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss)

ยกตัวอย่างครับว่ากองทุนรวมไปลงทุนในสิทธิการเช่ามูลค่า 900 ล้านบาท สิทธิการเช่ามีระยะเวลา 30 ปี เมื่อผ่านไปในแต่ละปี มีการประเมินมูลค่า สิทธิการเช่าใหม่ว่าจะเหลือเท่าไรจะลดลงหากคิดแบบเส้นตรงคือลดลงปีละ 30 ล้าน (900/30) ดังนั้น หลังจากปีที่ 1 มูลค่าสิทธิการเช่าจะลดลงเหลือเพียง 870 ล้านบาท และเกิด Unrealized Loss เท่ากับ 30 ล้านบาท ซึ่งตรงนี้ทางต้องเจาะลึกไปตอนที่ออกหนังสือชี้ชวนครับว่า กองทุนอสังหาฯ นั้นมีนโยบายลดทุนเพื่อเงินในรูปเงินสด ในส่วนของสภาพคล่องส่วนเกินรึเปล่า เพราะหากมีสภาพคล่องคงเหลือก็สามารถคืนเงินส่วนที่ลดทุนให้กับผู้ถือหน่วยได้ หรือถ้าไม่คืนก็จะเก็บไว้ปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์หรือลงทุนอย่างอื่นต่อก็สามารถทำได้เช่นกัน

สำหรับบางคนที่อยากลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่อยากถือยาวก็สามารถทำได้ คือ ตีกินปันผลไปซัก 2-3 ปี ในทางทฤษฎีราคาควรจะลง เรามีโอกาสขาดทุนกระเป๋าซ้าย (ขาดทุนราคาหุ้น) แต่มากำไรปันผลในกระเป๋าขวา (ได้ปันผล)

รักจะเล่น Leasehold อย่าลืมคำนวณการด้อยค่ากับระยะเวลาการลงทุนที่ผ่านไปในแต่ละปี



Leasehold วันสุดท้ายก่อนจากลา ราคาหุ้นตามทฤษฎีต้องเหลือ 0.01 บาท ดังนั้นถ้า Leasehold ตัวหนึ่งยกตัวอย่างกองทุนอสังหาฯ ABC เป็น Leasehold อายุ 30 ปี ผมซื้อราคา IPO มาที่ 10 บาทถือยาวเพื่อกินเงินปันผลอย่างเดียว เท่ากับว่าผมติดลบเงินลงทุนแน่นอน 10 บาท (หรือขาดทุน 10 บาท) สมมุติว่าปันผลปีแรก 1 บาท 1 บาทตรงนี้ลึกๆ แล้วนัยยะของ 1 บาทที่คืนให้เราแต่ละปี หากเรามองแบบผิวเผินเท่ากับว่าเราได้เงินปันผล 10% ต่อปี แต่มองให้ลึกอีกนิด จริงๆ แล้ว 1 บาทที่จ่ายปันผลมานั้นไส้ในจะเป็นเงินต้น 10 บาทที่ผมลงทุนแฝงมาอยู่ด้วย (เพราะสุดท้ายเงินต้น 10 บาทของผมก็จะต้องสูญไปเมื่อครบกำหนดเวลาการเช่า) ตรงนี้เอง

ครับคือที่มาของคำว่า "ด้อยค่า" การรู้ทันการลงทุนอย่างรอบด้านต้องมองเรื่องด้อยค่าของเงินลงทุนประเภท Leasehold ด้วย

เนื่องจากในปัจจุบันยังไม่มีกองทุนอสังหาฯ ตัวใดที่ระบุหรือแจกแจงกระแสเงินสดที่จ่ายคืนให้นักลงทุน ว่าเป็นเงินปันผลเท่าไหร่ และเงินต้นรับจากการจ่ายคืน(การด้อยค่า)เท่าไหร่ ได้แต่เหมาเอาว่าเป็นเงินปันผลทั้งหมด ดังนั้นเราต้องรับรู้ด้วยตัวเองในเรื่องด้อยค่านี้ถึงแม้ว่าเค้าจะไม่บอกเราก็ตาม วิธีที่ง่ายที่สุดในการคำนวณการด้อยค่าคือวิธีแบบเส้นตรง หรือเท่ากันทุกงวดครับ หากโครงการอายุ 30 ปี ผมซื้อมา 10 บาท เท่ากับควรจะด้อยค่าปีละ 0.333 บาท ดังนั้นราคาหุ้นในกระดาน (ตามทฤษฎี) ควรจะลดลงปีละ 0.333 บาท นั่นหมายถึงว่าปันผลที่ผมได้รับ 1 บาท มันจะไม่ใช่ 10% แล้ว มันจะเป็นประมาณ 6.7% และในปีต่อมาเงินต้นที่ผมใช้คำนวณในการลงทุนจะไม่ใช่ 10 บาทแล้ว (เพราะได้คืนมาแล้ว 0.333 บาท) จากการคำนวณด้อยค่าต้นทุนใหม่ในปีที่ 2 จะเป็น 9.667 บาท

เรื่องด้อยค่าดูแล้วอาจจะเป็นเหมือนวิธีการคำนวณทางตัวเลขในบัญชี แต่ผมว่าจำเป็นเหมือนกันครับในการคำนวณการลงทุน เพราะเมื่อเวลาผ่านไปๆ เราจะได้ไม่ตกใจว่าราคาหุ้น Leasehold ในกระดานทำไมมันค่อยๆ ลดลงๆ ไปเรื่อยๆ ก็เพราะเหตุผลเรื่องระยะเวลา เรื่องด้อยค่านี่เอง

แล้วหลายท่านสงสัยว่าแล้ว Freehold ละจะมีด้อยคงด้อยค่าอะไรไหม คำตอบคือไม่มีครับ เพราะ Freehold เสมือนเราเป็นเจ้าของร่วม ราคาอสังหาฯ จะมีแนวโน้มเพิ่มค่าขึ้นเสียด้วยซ้ำไป

NAV. (Net asset value) กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์



สำหรับ NAV. หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกองทุนอื่นๆ ที่ไม่ใช่ของทุนอสังหาริมทรัพย์ เช่น กองทุนหุ้น หรือกองทุนตราสารหนี้ จะเป็นการตีราคาตลาด ณ. ปัจจุบันแล้วหารยาวด้วยจำนวนหน่วยทำให้ราคา NAV. เป็นราคาตลาดจริงๆทำให้กองทุนประเภทกองทุนเปิด (บลจ.รับซื้อคืน) นั้นราคารับซื้อคืน หรือราคาขายจะเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับ NAV. จะมีส่วนต่างก็นิดหน่อยไม่มาก

แต่สำหรับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนปิด อยากซื้ออยากขายก็ต้องซื้อในตลาดรอง เคาะเอาในกระดานหุ้น มันมีประเด็นที่เราควรรู้เกี่ยวกับ NAV. ผมต้องเจาะขยายความให้คุณผู้อ่านซักหน่อยครับเพราะ หากเรายังเข้าใจว่า NAV. คือราคาทางทฤษฎีที่มันควรจะเป็น เราอาจเข้าใจผิดไปก็ได้ เพราะราคาที่ซื้อขายกันอาจเป็น premium หรือ discount จาก NAV. ก็ได้ครับ ซึ่งส่วนใหญ่มักจะ discount เป็นเรื่องปกติ

ผมขออนุญาตย้อนไปถึงการคำนวณราคา NAV. นะครับ สำหรับกองทุนตราสารหนี้ หรือกองทุนหุ้น เค้าก็จะใช้ราคาตลาดของสินทรัพย์ในกองทุนนั้นๆ ในการมาคำนวณ เพราะฉะนั้นก็ตีความได้ว่าน่าจะเป็นราคาที่ใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด ณ. ช่วงเวลานั้นๆ ถ้าเป็นกองทุนหุ้นราคาหุ้นเพิ่ม NAV. ก็เพิ่ม, ราคาหุ้นลด NAV. ก็ลดตาม ซึ่งกองทุนหุ้น หรือกองตราสารหนี้นั้น คำนวณ NAV. ง่ายเพราะมีราคาตลาด สามารถคำนวณได้บ่อยๆ แต่กองทุนอสังหาฯ การประเมินราคานั้นแลดูจะเป็นเรื่องใหญ่กว่าเพราะต้องประเมินรอบด้าน ราคา NAV. จึงออกมาประมาณเดือนละ 1 ครั้ง

สำหรับกองทุนอสังหาฯ NAV. ที่เพิ่มหรือลด เกิดจากสองส่วนหลักๆ ครับคือ 1. ที่ดิน 2. ส่วนของอาคารและอุปกรณ์

- สำหรับกองทุนอสังหาฯแบบ Freehold สมมุติว่า NAV 10 บาท ก็มาจากประเมินมูลค่าที่ดินและอาคารรวมกัน เช่น แบ่งเป็นค่าที่ดิน 6 และอาคารและอุปกรณ์ 4 บาท เมื่อเวลาผ่านไปมีการประเมิน NAV. ใหม่ NAV ของ Freehold จะมีโอกาสเพิ่มขึ้น ด้วยปัจจัยราคาที่ดินขึ้น หรือด้วยเรื่องของเงินเฟ้อที่สร้างตึกใหม่สเป็คเดียวกันนี้ต้องใช้เงินมากกว่านี้เพราะราคาหินดินทราย หรือค่าครองชีพมันสูงขึ้นทุกๆ ปี

- สำหรับกองทุนอสังหาฯ แบบ Leasehold คือ สมมุติว่า NAV 10 บาท จะมาจากมูลค่าสิทธิการเช่าไม่ใช่ประเมินมูลค่าที่ดินจริงๆ มีมูลค่าสิทธิการเช่า 3 บาท และอาคาร 7 บาท สำหรับ Leashold เมื่อเวลาผ่านไปมูลค่าของสิทธิการเช่าต้องลดลง เพราะจะต้องมีการตัดจ่ายมูลค่าที่ลดลงของสิทธิการเช่าที่ลดลงผ่านไปตามกาลเวลา ยิ่งเวลาผ่านไปอายุคงเหลือของสัญญาเช่าจะลดลงซึ่งก็จะทำให้มูลค่าของสินทรัพย์นั้นลดลง ดังนั้นยิ่งเวลาผ่านไป NAV.ของ Leasehold ก็จะลดลง

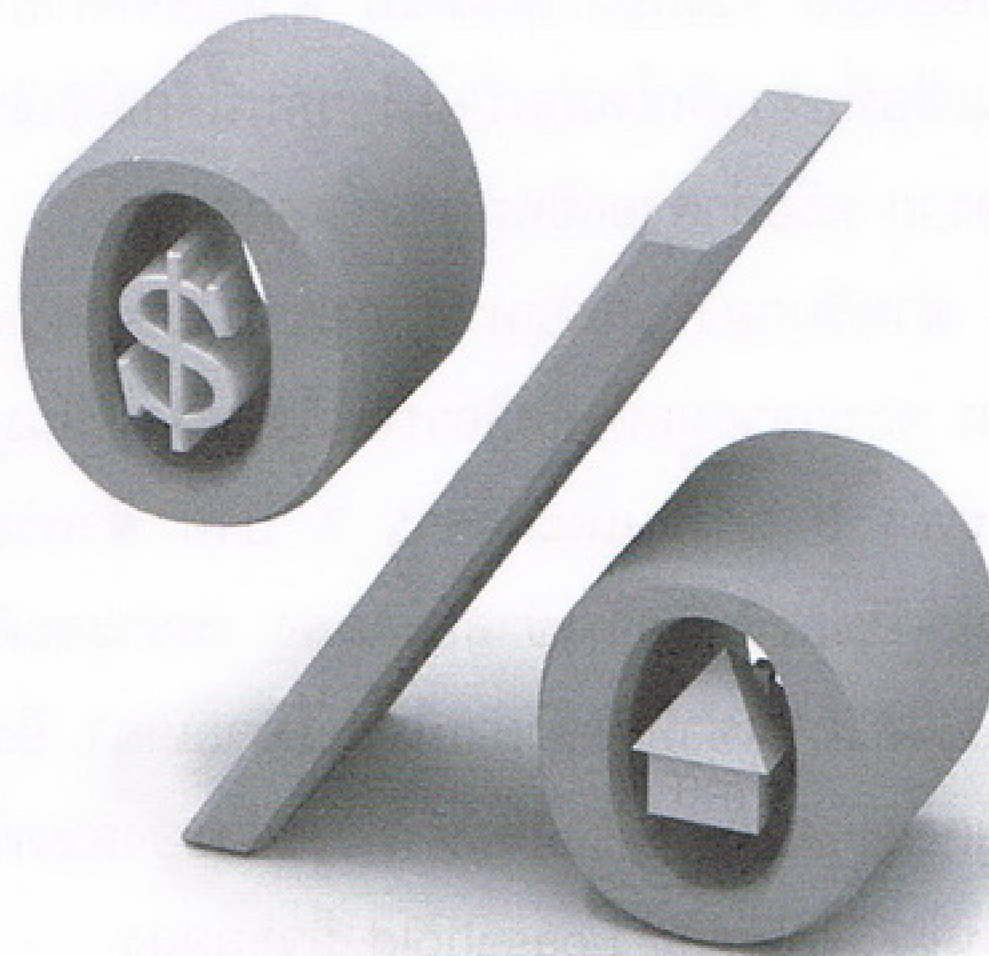
สำหรับระเบียบของ กลต. เรื่องการประเมิน NAV., มีดังนี้

- ในการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ
- บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งต้องประเมินใหม่ทุก 2 ปี และสอบทานทุกปี

ดังนั้นคนที่เล่น Leasehold อย่ายึดติดไปดู NAV.ของกองทุนที่ยังสูงกว่าราคาในกระดานมากๆ แล้วเข้าไปซื้อเพียงเพราะหวังว่าราคามันน่าจะ

ขึ้นไปใกล้ๆ NAV. มากกว่านี้...ถ้าหากมองแบบนี้แปลว่า กำลังมองเรื่องกำไรจากส่วนต่างราคามากกว่าเงินปันผลเสียแล้ว...

สรุปแล้วเราไม่ควรยึดติดกับตัวเลข NAV. มากจนเกินไป ให้ดูเป็นส่วนประกอบว่าเค้าประเมินกันได้ประมาณเท่านี้ เพื่อเป็นเกณฑ์อ้างอิงเกณฑ์หนึ่งให้กับผู้ลงทุนครับ



สิ่งที่นักลงทุนน่าจะสนใจมากกว่าถ้าลงทุนใน Leasehold คือต้องดูเงินปันผลเป็นหลัก หลักการของ Leasehold คือตีกินเงินปันผลในระดับสูงเพื่อให้ผลตอบแทนการลงทุนโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ที่เราพึงพอใจครับ และเงินปันผลควรอยู่ในระดับสูงกว่า Freehold ที่มากในระดับที่เราพึงพอใจหรือสูงกว่ายิ่งมากยิ่งดี ควรจะเป็นเช่นนั้นครับเพราะว่า Leasehold มาแบบชั่วคราวแล้วก็จากไปในทางทฤษฎีเมื่อวันลาจากมูลค่าเท่ากับ 0, แต่ Freehold อยู่กันแบบถาวรแต่ถึงเมื่อเกิดจะเลิกกอง Freehold มีของจริงเป็นที่ดินและอาคาร

ในสภาพความเป็นจริง ตามความเห็นของผู้เขียน Leasehold หลายๆ กองนั้นยังให้ผลตอบแทนที่ยังไม่มากเท่าที่ควร เมื่อเทียบ Freehold หรือบางกองให้ผลตอบแทนที่ต่ำกว่า Freehold เสียอีก มันก็แปลกดี ที่นี่ประเทศไทย! (แล้วแบบนี้เล่น Freehold ไม่ดีกว่ารึ) Leasehold ในโลกของความเป็นจริงควรให้เงินปันผลที่สูงพอ เมื่อเทียบกับราคาในกระดานที่จะค่อยๆ ลดลงไป

แต่อย่างที่รู้ๆ กันครับ ตลาดฯ บ้านเรามีอะไรให้แปลกๆ ให้เห็นกันอยู่บ่อยๆ Leasehold ปันผลมีส่วนต่างที่สูงกว่า Freehold ไม่มากหรือต่ำกว่าด้วยซ้ำ แต่ช่วงหลังๆ Leasehold หลายตัวกลับถูกชดเชยด้วยราคาในกระดานราคาที่แข็งเป็นหิน ไม่ได้ลดลงมาก ทั้งๆ ที่ตามทฤษฎี (เรื่องด้อยค่า) ควรจะลงมากกว่านี้ ทำให้ผู้ถือ Leasehold ก่อนหน้าตั้งแต่เริ่มกองฯ

ได้ปันผลไปแบบสบายใจ แต่คนที่มาซื้อใหม่อาจจะต้องซื้อแพงกว่าทฤษฎีไปซักหน่อย

โดยส่วนตัวผมคิดว่าที่เป็นเช่นนี้เพราะ ราคามันอาจจะสะท้อนช้าไปเสียหน่อยโดยอาจจะเริ่มเห็นผลเมื่อเวลาผ่านไปมากกว่านี้ครับ เช่นเหลืออายุการเช่าไม่ถึง 20 ปี หรือเหลือ 10 ปี เพราะปัจจุบันกองทุน Leasehold ส่วนใหญ่ก็ทำสัญญากัน 30 ปี กองทุนอสังหาฯ บ้านเราก็เพิ่งคลอดได้ประมาณ 6-7 ปี ทำให้สิทธิการเช่ายังเหลืออยู่เยอะ ยังพออุ่นใจกันได้อยู่และยังรู้สึกพอใจกับผลตอบแทนในระดับ 10% ณ. วันนี้ (แต่อาจจะยังไม่รวมหรือไม่ได้คิดถึงมูลค่าทางทฤษฎีของเงินต้น (ด้อยค่า) ที่จะค่อยๆ หดลงไป) เขียนถึงตรงนี้ผมไม่ได้ห้ามให้ผู้อ่านลงทุนแบบ Leasehold นะครับ หากแต่สนใจลงทุนก็มองซักนิดว่าผลตอบแทนได้ปีละกี่ % ถ้าเล่นสั้นๆ ถือไม่กี่ปีแล้วขายทิ้งก็อย่าลืมคิดเผื่อตอนขาดทุนด้วยครับว่าขาดทุนด้อยค่ากี่ % แต่หากโชคดีไม่ขาดทุนเลย หรือราคาหุ้นแข็งไม่ลงเลยนั้นก็เรียกว่า ตีกินนิ่มได้ปันผลไปเต็มๆ

ปัจจัยพื้นฐานกองทุนอสังหาริมทรัพย์

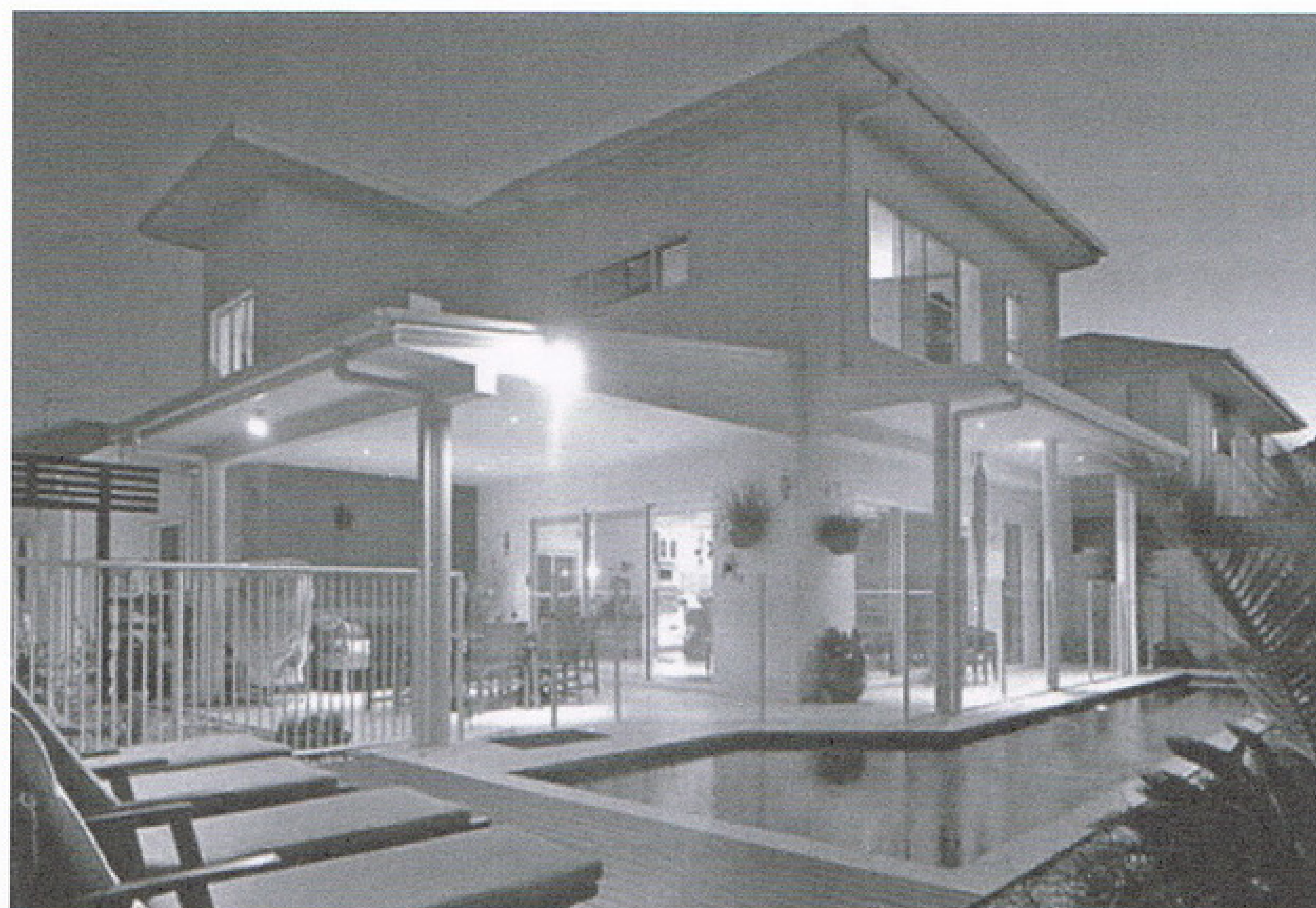
รายได้ของกองทุนอสังหาริมทรัพย์มาจากที่ใดบ้าง

- มาจากรายได้ค่าเช่าแบบการให้เช่าช่วง หลายกองฯ เป็นเช่นนี้ครับ คือ ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์มาจากเจ้าของ แล้วให้เจ้าของเดิม (หรือผู้อื่น) เช่าช่วงต่ออีกครั้ง ทำให้รายได้ของกองทุนมีสม่ำเสมอแน่นอนจากสัญญาการเช่าช่วงนี้ แต่การเช่าช่วงนี้กำหนดระยะเวลาครับว่าเช่ากี่ปีหมดอายุเมื่อไหร่ จะต่ออายุกันครั้งละกี่ปี รวมถึงรายละเอียดค่าเช่าซึ่งอาจจะมีจากรายได้ค่าเช่าคงที่ และรายได้ค่าเช่าผันแปร (รายละเอียดสรุปอย่างย่อมีที่ Property Fund Index ด้านท้ายครับ)

กองทุนอสังหาฯ ที่เป็นลักษณะนี้จะทำให้ผู้ถือได้มีโอกาสได้เงินปันผลที่สม่ำเสมอจนถึงช่วงเวลาที่มีการค้ำประกันรายได้ในช่วงแรก



ข้อพึงสังเกต.. หลายโครงการเจ้าของโครงการกลับมาเป็นผู้เช่าเอง คือ กำลังเล่นกระเป๋าซ้ายกระเป๋าขวาอยู่ คือแต่เดิมเป็นเจ้าของ 100% ก็เอาสินทรัพย์เข้ากองทุนอสังหาฯ ลดสัดส่วนการถือลงเหลือไม่ถึง 1 ใน 3 แล้วตนเองก็เช่าสินทรัพย์นั้นมาอีกที เปลี่ยนสถานภาพจากเจ้าของมาเป็นผู้เช่า คำถามคือ การขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือผลประโยชน์ทับซ้อน (Conflict of Interest) จะเกิดขึ้นหรือไม่ กระเป๋านึงได้ค่าเช่าจากที่ตัวเองถือหุ้นอยู่ประมาณ 10-30% ส่วนอีกกระเป๋านึงเช่าต่อบริหารเองกำไรเท่าไหร่ใส่กระเป๋าตัวเองคนเดียวไม่ได้แบ่งใคร อย่างไรเสียคนที่เค้าเช่าช่วงต่อเค้าก็คิดว่าเค้าต้องมีกำไรเป็นเรื่องปกติของธุรกิจ แต่ในแง่ของความเสี่ยงผู้เช่าต่อก็ยึดอกรับความเสี่ยงไว้เองเช่นกันหากเช่ามาบริหารแล้วขาดทุนในช่วงแรกที่มีการค้ำประกันรายได้นั่นหมายถึงผู้เช่ายอมเสนอตัวเองเพื่อให้นักลงทุนพึงพอใจกับเงินปันผลที่ได้รับ (จูงใจให้นักลงทุนซื้อของของเค้า) แต่หลังจากนั้นช่วงใกล้ๆ การสัญญาเช่าจะหมดลงก็ต้องสืบข้อมูลกันซักนิดครับว่า ผู้เช่าเดิมจะเช่าต่อหรือไม่หรือถ้าเช่าต่อค่าเช่าจะดีเหมือนเดิมรึเปล่า...เป็นข้อพึงสังเกตไว้ครับ



• **มาจากรายได้จากการบริหารสินทรัพย์นั้นเอง** เจ้าของเดิมเป็นผู้บริหาร หรือจ้างทีมงานมืออาชีพมาบริหาร คิดค่าบริหารจากกองทุนฯ ไป กองทุนที่มีนโยบายหารายได้แบบนี้ ผู้ซื้อต้องมองว่ารอบด้านครับ อย่างแรกเลยมองอัตราการเช่าหรือที่เรียกกันว่า Occupancy Rate ว่าปัจจุบันมีคนเช่าแล้วกี่ % รวมถึงการเติบโตของค่าเช่าว่ามีโอกาสมากหรือไม่ อัตราการเช่าสูงหรือไม่องค์ประกอบหนึ่งก็ต้องหันมาดูกันที่ทำเลที่ตั้งว่า ทำเลเหมาะกับสภาพของกองทุนอสังหาฯนั้นๆ เช่น ถ้าเป็นอาคารสำนักงาน อยู่ใจกลางเมือง ยิ่งใกล้รถไฟฟ้าด้วยยิ่งดี, รีสอร์ทที่พักควรอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว, คลังสินค้าควรอยู่ที่การคมนาคมสะดวก เป็นต้น รวมถึงต้องมาดูคู่แข่งด้วยเช่นกัน ถึงแม้ทำเลดีแต่คู่แข่งเยอะ หรือคู่แข่งมีดีกว่าเราหรือไม่

หากมองอีกด้านหนึ่ง สำหรับโครงการที่จะนำมาขายเข้ากองทุนนั้น เขาก็จะต้องเอาโครงการหรือทรัพย์สินที่มีคนเช่าเต็ม หรือค่อนข้างเต็มและ

ได้ค่าเช่าค่อนข้างจะดีอยู่แล้วมาขาย ซึ่งจะทำให้ขายได้และเป็นที่ได้รับความสนใจ แต่อนาคตเป็นสิ่งที่ยากจะคาดเดาโดยเฉพาะเมื่อสัญญาเช่าหมดลง ตรงนี้แหละครับ ต้องวัดใจว่ารายได้จะแผ่วหรือไม่ ทีมบริหารสู้ยิบตาแค่ไหน

ลักษณะนี้จะคล้ายกับหุ้น IPO ที่นักลงทุนชอบใช้คำว่า "แต่งตัวเข้าตลาด" นั่นคือสอดไส้ ทำงบให้ดูดีเกินจริงแล้วขายให้ได้ราคา หรือช่วงที่ขายหุ้นให้รายย่อยเป็นช่วงที่ธุรกิจกำลังอยู่บนจุดสูงสุด (รอลง) ทำให้พอเข้าตลาดได้ไม่นานก็สาละวันเตี้ยลง ดังนั้นก่อนที่จะซื้อกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ต้องดูให้แน่ใจว่าสินทรัพย์ชิ้นนั้นๆ มีคุณค่าแค่ไหน เพื่อที่อนาคตของทรัพย์สินจะหาคนเช่าได้ไม่ยากจะเป็นผลทำให้ได้ปันผลสม่ำเสมอและราคาไม่แกว่งตัวลงจนเกินงามครับ

อย่างที่สองอยากให้มามองว่าผู้บริหารครับว่าเก่งหรือไม่ ถ้าเป็นผู้บริหารทีมเดิมกับทีมที่เป็นผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุน เราก็ต้องวกมากเรื่องขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) อีกครั้ง ยกตัวอย่างง่ายๆ ว่าสินค้ามีเหมือนกันๆ แต่เราเป็นคนขายของทั้งสองยี่ห้อ ลูกค้าเดินมาซื้อ เราจะขายยี่ห้อไหนก่อน ระหว่างยี่ห้อกองทุนกับยี่ห้อบริษัทเป็นเรื่องที่น่าคิดเหมือนกัน



สุดท้ายถ้าเป็นกองทุนแต่งตั้งบริหารอสังหาริมทรัพย์เองก็ตกวกกลับมาที่ภาพรวมเศรษฐกิจด้วย เพราะต่อให้เก่งอย่างไร ภาพรวมเศรษฐกิจไม่ดีก็อาจจะต้านไม่ไหวได้เหมือนกัน (เศรษฐกิจไม่ดี ต่างชาติขาดความมั่นใจ ความรุนแรงน่าจะพุ่งมาที่โรงแรม สนามบิน โรงงาน น่าจะวูบไปก่อนแล้ว ค่อยตามมาด้วยที่พักอาศัยห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน)

ผมนี่คิดๆๆ มากไปรึเปล่า...มองมากเหมือนจะยิ่งทำให้ผู้อ่านปวดหัว มึนตึบ ชักเริ่มลังเลที่จะลงทุนแล้วรึเปล่าครับ จริงๆ แล้วผมอาจจะมองโลกในแง่ร้ายไปสักนิด เอาแบบทฤษฎีง่ายๆ เลยครับ ใช้ common sense ช่วย หรือใช้วิธีสำรวจตลาดไปลุยให้ถึงที่ หากเป็นห้างสรรพสินค้าก็ง่ายหน่อย ยกตัวอย่าง FUTUREPF ห้างฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ถ้าสนใจซื้อ เราไปเดินเลยครับ สำรวจตลาดซักหน่อยว่าคนเดินเยอะไหม ร้านค้าเช่าเต็มไหม มีห้องว่างรึเปล่า ถ้าเต็มหมดก็หายห่วง, สำหรับอสังหาฯ หมู่บ้านก็บุกไปดูพื้นที่จริงซักหน่อย สำรวจราคาว่าราคาเช่าของกองอสังหาฯ แข่งขันได้ในตลาดแถบนั้นหรือไม่ สำหรับอะไรที่ไกลตัว เช่น โรงงาน คลังสินค้า อยากรู้ก็ต้องสืบ ถามผู้รู้ ถามคนใกล้ตัว ถามคนในวงการ ว่ามีปัจจัยอะไรที่เราควรทราบเป็นพิเศษหรือไม่อย่างไร

Q:A เจ้าของเดิมขายอสังหาริมทรัพย์ของตัวเอง เข้ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ทำไม???

กองทุนอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของเดิมที่ขายจะกลับมาถือหุ้นในกองทุนอสังหาได้สูงสุดร้อยละ 33.33 คำถามที่ตามมาคือ ถ้ามันดีจริงแล้ว เค้าขายทำไม เก็บไว้กินคนเดียวไม่ดีกว่าหรือ?

อธิบายได้อย่างนี้ครับ...ลองนึกในมุมว่าเราเป็นเจ้าของโรงแรมซักแห่งก็ได้ครับ....ถ้าเกิดเราอยากได้เงินซักก้อนเพื่อไปทำอะไรบ้างอย่าง...อาจจะ

สร้างโรงแรมแห่งใหม่ หรืออะไรก็ตามแต่ ทางเลือกง่ายที่สุดคือไปกู้แบงค์ เอาสินทรัพย์ (นั่นคือเอาโรงแรมไปวางค้ำประกัน) แล้วกู้จ่ายดอกเบี้ย แต่ปัจจุบันมีกองทุนอสังหาริมทรัพย์มีขึ้นมาแล้วถือว่าเป็นช่องทางหนึ่ง ซึ่งเจ้าของอสังหาฯ เดิม สามารถระดมทุนได้ (แปลงสินทรัพย์เป็นทุน) โดยลดสัดส่วนความเป็นเจ้าของลงแต่ได้เงินก้อนมาใช้ฟรีๆ โดยไม่มีดอกเบี้ย เท่ากับปลดล็อคเงินลงทุนไปเพียงแต่มีค่าเสียโอกาสที่จะเก็บดอกผลจากอสังหาริมทรัพย์เดิมได้น้อยลง

ดังนั้นข้อสังเกตที่ต้องตามมาติดๆ เลยคือว่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์นั้นที่เจ้าของเดิมเค้าขาย...ขายแพงไปรึเปล่า คำว่าแพงในที่นี้ไม่ใช่ราคาครับ เพราะกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายครั้งแรก ก็เปิดขายที่ราคา 10 บาท ขาดตัวกันทั้งนั้น แต่คำว่าแพงในที่นี้หมายถึงของ 500 ล้าน คุณเอามาขาย 600 ล้านรึเปล่า, ถ้า 500 ล้าน ก็เป็นหุ้นทั้งหมด 50 ล้านหุ้น แต่ทะลึ่งเกิดจะขาย 600 ล้าน ก็เป็นหุ้นทั้งหมด 60 ล้านหุ้น.... ถ้าเกิดขาย 60 ล้านหุ้นจริง กำไรก็ต้องหาร 60 ล้านหุ้น จำนวนหุ้นมากขึ้น ทำให้กำไรต่อหุ้นก็ถูกทอนลงไป เป็นผลให้เราได้เงินปันผลต่อหุ้นที่ลดลง แต่แพงหรือถูกถามว่ารายย่อยอย่างเราที่ไม่ได้อยู่ในวงการอสังหาฯ จะรู้หรือไม่ เพราะไม่ได้มีโอกาสเจาะของมูลเชิงลึกกันมากนัก ดังนั้นต้องอยู่ที่ บลจ. ที่แต่งตัวกองทุนอสังหาฯ นั้นๆ แล้วครับว่า จะรักษาสมดุลของผลประโยชน์ของเจ้าของเดิมกับผลประโยชน์ของรายย่อยที่จะมาเข้าซื้อมากน้อยเพียงใด

นอกจากนั้นแล้วการที่เจ้าของเดิมขายอสังหาริมทรัพย์เข้ากองทุน ผลประโยชน์ที่ได้แบบสุดๆ คือ ไม่ต้องเสียภาษีนิติบุคคล 30% สังเกตุได้ว่าโครงการใดเจ้าของก็ยังถืออยู่เหนียวแน่น (ถือได้สูงสุด 1 ใน 3 หรือ 33.33%) ก็พอจะดีความได้แล้วครับว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เจ้าของยังรักจริงอยู่ ที่ขายนั้นอาจต้องการ 1. เงินสดไปหาผลประโยชน์ต่อ

2. ผลประโยชน์ด้านภาษี นั่นเอง

สรุปกองทุนฯ อสังหา 26 กอง แยกประเภทตามรูปแบบอสังหาริมทรัพย์

- อาคารสำนักงาน ได้แก่ BKKCP, JCP, MIPF, QHPF, SSPF
- อาคารศูนย์การค้า ได้แก่ CPNRF, FUTUREPF
- อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ TFUND, TIF1
- อาคารโกดังสินค้า ได้แก่ MONTRI, M-STOR, TLOGIS
- อาคารที่พักอาศัยประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ - บ้านพัก ได้แก่ GOLDPF, MNIT, MNIT2, MNRF, PFFUND, SIRIPF, TUPF,UOBAPF, URBNPF
- อาคารโรงแรม ได้แก่ CTARAF, LUXF, QHOP
- อื่นๆ ได้แก่ SPF, MJLF

สรุปส่งท้าย

สำหรับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นรูปแบบการลงทุนที่ใหม่เพิ่งเกิดขึ้นได้ไม่นานในบ้านเรา แต่สำหรับต่างประเทศนั้นเกิดมานานหลายสิบปีแล้ว กองทุนอสังหาริมทรัพย์หลายตัวเป็นสินทรัพย์ที่ดีมีคุณภาพ หลายตัวก็ไม่ได้โดดเด่นมากนัก การลงทุนอย่างรู้เท่าทันน่าจะทำให้เกิดประโยชน์ต่อการลงทุนสูงสุด ผมหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเนื้อหาเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้อ่านเพิ่งอ่านจบไปนี้จะครอบคลุมในทุกประเด็นที่นักลงทุนควรทราบครับ ...อย่าลืมติดตามส่วนต่อไปนะครับคือ Property fund index เพื่อที่จะได้รู้จักกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แต่ละตัวให้มากขึ้นครับ



CHAPTER 2

PROPERTY FUND INDEX
รู้จักกองทุนอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 26 กอง



หมายเหตุ : ข้อมูลต่างๆ เป็นข้อมูลสิ้นสุด ณ. วันที่ 15 มีนาคม 53

- อัตราเงินปันผลย้อนหลัง คิดจากกระแสเงินสดรับในปีนั้นๆ
- ราคาสูงสุด ต่ำสุด คือราคาสูงสุดต่ำสุด นับตั้งแต่วันแรกที่เข้าทำการซื้อขาย
- ปริมาณการซื้อขายทั้งเดือนเฉลี่ยเก็บข้อมูลเฉลี่ยย้อยหลัง 2 ปี ตั้งแต่เดือนมีนาคม 51-กุมภาพันธ์ 53
- รูปภาพประกอบอาจไม่ใช่สถานที่จริงของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก
อักษรย่อ BKKCP

ประเภทกองทุน

- [ ] Leasehold
- [x] Freehold
- [ ] ที่พักอาศัย
- [x] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ

วันแรกที่ทำการซื้อขาย 19 พ.ย. 2546

ราคาสูงสุด 10.30 บาท

ราคาต่ำสุด 8.20 บาท



สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

1. ห้องชุดสำนักงานและห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 29 ยูนิต พื้นที่รวม 6,917.64 ต.ร.ม. ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ถ.พระราม 4 คิดเป็นร้อยละ 30.63 ของพื้นที่ห้องชุดสุทธิที่สามารถซื้อ-ขายหรือปล่อยให้เช่า (Net Area)

2. ห้องชุดสำนักงานและห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 109 ยูนิตพื้นที่รวม 22,468.60 ต.ร.ม. ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ คิดเป็นร้อยละ 38.36 ของพื้นที่ห้องชุดสุทธิที่สามารถซื้อ-ขายหรือปล่อยให้เช่า (Net Area)

จำนวนหุ้นทั้งหมด	100	ล้านหน่วย
ขนาดกองทุน	1,000	ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 53

1. บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) 33,300,000 หุ้น คิดเป็น 33.30%
2. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด 9,410,100 หุ้น คิดเป็น 9.41%
3. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 8,500,000.0 หุ้น คิดเป็น 8.50%
4. บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด 3,000,000 หุ้น คิดเป็น 3.00%
5. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด 2,896,600 หุ้น คิดเป็น 2.896%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

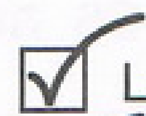
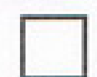
BKKCP	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.555	0.72	0.70

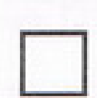
- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 180,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ในแต่ละรอบปี โดยเมื่อรวมกันแล้วจะจ่าย ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

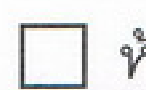
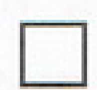
ชื่อกองทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

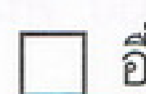
อักษรย่อ CPNRF

ประเภทกองทุน

 Leasehold  Freehold

 ที่พักอาศัย  อาคารสำนักงาน

 ห้างสรรพสินค้า  โรงงาน-คลังสินค้า

 อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 23 สิงหาคม 2548

ราคาสูงสุด 11.60 บาท

ราคาต่ำสุด 6.30 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

	พื้นที่ (ตร.ม.)		อัตราการเช่าพื้นที่
	พื้นที่รวม	**พื้นที่ให้เช่า**	**31 ธ.ค. 2552**
เซ็นทรัล พลาซา พระราม 2	251,182	93,419	98.40%
เซ็นทรัล พลาซา พระราม 3	169,740	39,845	97.30%
เซ็นทรัล พลาซา ปิ่นเกล้า - อาคารศูนย์การค้า	135,018	24,046	98.90%
เซ็นทรัล พลาซา ปิ่นเกล้า - อาคารศูนย์การค้า	50,653	33,762	92.60%
รวมทั้งหมด	**606,593**	**191,072**	**97.20%**

CPNRF

เซ็นทรัล พลาซา พระราม 2	
ที่ดิน	53 ไร่ 2 งาน 38.4 ตร.วา
หรือเท่ากับ	85,753.6 ตร.ม
พื้นที่รวม	251,182 ตร.ม
พื้นที่ให้เช่า (1)	93,371 ตร.ม
พื้นที่จอดรถ	113,879 ตร.ม
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์	
• ที่ดิน	• สัญญาเช่า 20 ปี นับจากวันที่ 15 สิงหาคม 2548
• อาคาร	• สัญญาเช่าช่วง 20 ปี นับจากวันที่ 15 สิงหาคม 2548
อัตราการเช่าพื้นที่ [1]	ร้อยละ 98.40
มูลค่าที่กองทุนลงทุน (ล้านบาท)	6,096.98
ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	5,990.0

เซ็นทรัล พลาซา รัชดา-พระราม 3	
ที่ดิน	12 ไร่ 2 งาน 44.6 ตร.วา
หรือเท่ากับ	20,178.4 ตร.ม.
พื้นที่รวม	169,740 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า [1]	39,975 ตร.ม.
พื้นที่จอดรถ	90,186 ตร.ม.
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์	
• ที่ดิน	• สัญญาเช่า 30 ปี นับจาก วันที่ 16 สิงหาคม 2548 [2]
• อาคาร	• สัญญาเช่า 30 ปี นับจาก วันที่ 16 สิงหาคม 2548 [2]
อัตราการเช่าพื้นที่ [1]	ร้อยละ 97.30
มูลค่าที่กองทุนลงทุน (ล้านบาท)	4,583.0
ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	5,288.0

เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	
ที่ดิน	24 ไร่ 2 งาน 84 ตารางเมตร
หรือเท่ากับ	293,484 ตารางเมตร
พื้นที่รวม	185,671 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า (1)	57,808 ตารางเมตร
พื้นที่จอดรถ	67,936 ตารางเมตร
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์	
• ที่ดิน	• เช่าช่วงที่ดิน เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 พฤศจิกายน 2552
• อาคาร	• เช่าอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 4 พฤศจิกายน 2552
อัตราการเช่าพื้นที่ (1)	
• อาคารศูนย์การค้า	ร้อยละ 98.9
• อาคารสำนักงาน	ร้อยละ 92.6
มูลค่าที่กองทุนลงทุน (ล้านบาท)	4,849.00
ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	5865.70

ที่มา : CPN http://www.cpnrf.com

จำนวนหุ้นทั้งหมด	1,636.326700	ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน	16,036,326.700	ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ.วันที่ 2 พฤศจิกายน 53

1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) 454,928,022 หุ้น คิดเป็น 27.80%
2. N.C.B. TRUST LIMITED-STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN 80,959,800 หุ้น คิดเป็น 4.95%
3. HSBC BANK PLC-CLIENTS GENERAL A/C 54,744,826 หุ้น คิดเป็น 3.35%

4. ธนาคารออมสิน 54,671,500 หุ้น คิดเป็น 3.34%
5. CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-PBG CLIENTS H.K. 49,019,600 หุ้น คิดเป็น 3.00%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

CPNRF	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.8046	0.8621	0.9738

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 18.52 ล้านหุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

CPNRF ถือเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในบ้านเราตอนนี้ มีการระดมทุนเพิ่มมาแล้วหลายครั้งซึ่งก็ระดมทุนสำเร็จไปได้ด้วยดี เป็นกองทุนที่มีสภาพคล่องในการซื้อขายสูง และจ่ายปันผลดีสม่ำเสมอ



ชื่อกองทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือฯ
อักษรย่อ CTARAF

ประเภทกองทุน
- ☑ Leasehold
- ☐ Freehold
- ☑ ที่พักอาศัย
- ☐ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☐ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☐ อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 13 ต.ค. 2551

ราคาสูงสุด 9.95 บาท

ราคาต่ำสุด 7.85 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุนได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจากบริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด และสัญญาเช่าอาคารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย และระบบสาธารณูปโภคจากบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2551 ถึงวันที่ 25 กันยายน 2581 ทั้งนี้กองทุนได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน, -อาคารโรงแรมเซ็นทารา -แกรนด์ -บีช -รีสอร์ท -สมุย, -ระบบสาธารณูปโภค,เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมกับบริษัทเซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเมนท์ จำกัด เพื่อการดำเนินการโครงการโรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ทสมุย เป็นระยะเวลาการเช่า 3 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก และให้ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเช่าทรัพย์ดังกล่าวต่อไปอีก 3 ปีนับจากวันครบระยะเวลาการเช่าครั้งแรก ภายใต้สัญญาเช่าช่วง

ที่ดิน, อาคารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย, ระบบสาธารณูปโภค, เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมนั้น บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้เช่าช่วงตลอดระยะเวลา 30 ปี

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ได้ตกลงจะรับประกันค่าเช่าให้ CTARAF เป็นดังนี้

ค่าเช่าสะสมนับจากวันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุนถึง 31 ธค 2551 ไม่น้อยกว่า 78 ล้านบาท

ค่าเช่าสะสมนับจากวันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุนถึง 31 ธค 2552 ไม่น้อยกว่า 376 ล้านบาท

ค่าเช่าสะสมนับจากวันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุนถึง 31 ธค 2553 ไม่น้อยกว่า 674 ล้านบาท

ค่าเช่าสะสมนับจากวันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุนถึง 31 ธค 2554 ไม่น้อยกว่า 972 ล้านบาท

ค่าเช่าสะสมนับจากวันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุนถึง วันที่ครบ 4 ปี ไม่น้อยกว่า 1,191 ล้านบาท

จำนวนหุ้นทั้งหมด 320 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 3,200 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ.วันที่ 26 พฤศจิกายน 2552

1. บริษัทโรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) 80,000,100 หุ้น คิดเป็น 25.00%
2. นายชวลิต ตวงสิทธิสมบัติ 2,827,700 หุ้น คิดเป็น 0.88%

3. นายสุทธิวัฒน์ วัฒนกิจ 2,045,000 หุ้น คิดเป็น 0.64%

4. บริษัท เบญจจินดา โฮลดิ้ง จำกัด 2,000,000 หุ้น คิดเป็น 0.63%

5. นางกุลวดี ตั้งคารวคุณ 2,000,000.00 หุ้น คิดเป็น 0.63%

• ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 277,000 หุ้น

• นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

• บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

เมื่อเดือนมีนาคม 2553 CTARAF ได้ทำการลดทุนครั้งแรก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการจ่ายคืนสภาพ คล่องส่วนเกิน จ่ายเป็นเงินสดคืนให้ผู้ลดทุนหน่วยละ 0.0604 บาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 10 บาทต่อหน่วย เป็น 9.9396 บาทต่อหน่วย

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค
อักษรย่อ FUTUREPF

ประเภทกองทุน

- [x] Leasehold
- [ ] Freehold
- [ ] ที่พักอาศัย
- [ ] อาคารสำนักงาน
- [x] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 07 ธ.ค. 2549

ราคาสูงสุด 10.60 บาท

ราคาต่ำสุด 7.50 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต บางส่วนรวมเนื้อที่ประมาณ 52,573 ตารางเมตรและสิทธิในการนำพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 48,191 ตารางเมตร และพื้นที่ผนังภายนอกอาคารของโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ออกหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่า ให้บริการ ให้สิทธิใช้พื้นที่หรือรูปแบบอื่น ระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 (รวมระยะเวลา 20 ปี 1 เดือน 7 วัน) โดยบริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จำนวนหุ้นทั้งหมด 473.32 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 4733.20 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 30 พฤศจิกายน 2552

1. บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด 157,772,000 หุ้น คิดเป็น 33.33%
2. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 25,000,000 หุ้น คิดเป็น 5.28%
3. มูลนิธิสถาบันพัฒนามันสำปะหลังแห่งประเทศไทย 21,569,700 หุ้น คิดเป็น 4.56%
4. บริษัท ธนนนทรี จำกัด 14,800,135 หุ้น คิดเป็น 3.13%
5. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) 11,939,800 หุ้น คิดเป็น 2.52%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

BKKCP	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.828	1.022	1.001

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 2.71 ล้านหุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

FUTUREPF ถือเป็น Leasehold ตัวหนึ่งที่มีสภาพคล่องในการซื้อขายสูงและอัตราส่วนเงินปันผลสูงอันดันต้นๆ ในบรรดา Leasehold ด้วยกัน บริหารงานโดยมืออาชีพ เป็นห้างที่แข็งมากในสายรังสิต ซึ่งห้างใหญ่ๆ ยังไม่กล้าเจาะทำตลาดแข่ง

ชื่อกองทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
อักษรย่อ GOLDPF

ประเภทกองทุน

- [x] Leasehold
- [ ] Freehold
- [x] ที่พักอาศัย
- [ ] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 22 พ.ค. 2550

ราคาสูงสุด 10.30 บาท

ราคาต่ำสุด 5.35 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุนได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในโครงการที่พักอาศัยและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ระดับ 5 ดาว บนถนนหลังสวน เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 7 พฤษภาคม 2580 โดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัท โกลเด้นแลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้เข้าถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ณ วันที่ทำสัญญา

กองทุนได้จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,700 ล้านบาท ให้แก่บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด และบริษัทดังกล่าวได้ให้คำมั่นว่าจะให้เช่าทรัพย์สินอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทุนได้ตกลง

จ่ายเงินเพื่อเป็นการตอบแทนการให้คำมั่นในการต่อสัญญาอีก 30 ปี เป็นจำนวนเงิน 258.80 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญานี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้ตกลงจะรับประกันค่าเช่าของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์ แก่กองทุน เป็นจำนวนเงิน 107.25 ล้านบาท สำหรับรอบปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวนเงิน 163.50 ล้านบาทต่อปี ของรอบปีบัญชี 2551 ถึงปี 2554 อีกทั้งกองทุนยังมีสิทธิซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าว ดังนี้

- เมื่อครบกำหนดสัญญาการเช่าปีที่ 30 กองทุนสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท
- เมื่อครบกำหนดสัญญาการเช่าปีที่ 60 กองทุนสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 984 ล้านบาท

จำนวนหุ้นทั้งหมด	206	ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน	2060	ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 27 สิงหาคม 2552

1. บริษัทแผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด (มหาชน) 68,000,000 หุ้น คิดเป็น 33.01%
2. สำนักงานประกันสังคม 6,173,300 หุ้น คิดเป็น 3.00%
3. ธนาคารออมสิน 5,012,200 หุ้น คิดเป็น 2.43%
4. บริษัทสินมั่นคงประกันภัยจำกัด (มหาชน) 2,195,700 หุ้น คิดเป็น 1.07%

5. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน บมจ. ธนาคารกสิกรไทย ซึ่งจดทะเบียนแล้ว 2,057,700 หุ้น คิดเป็น 1.00%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

BKKCP	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	-	0.8586	0.742

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 140,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร และสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์กับบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อการดำเนินการโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์ เป็นระยะเวลาประมาณ 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึง วันที่ 15 มีนาคม 2566 บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด จะจ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นรายเดือนให้แก่กองทุน ในอัตราค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันตามผลการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนสามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับดังกล่าวได้อีกเป็นระยะเวลา 10 ปี

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี
อักษรย่อ JCP

ประเภทกองทุน

- [x] Leasehold
- [ ] Freehold
- [ ] ที่พักอาศัย
- [x] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ

วันแรกที่ทำการซื้อขาย 05 ม.ค. 2550

ราคาสูงสุด -

ราคาต่ำสุด -

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารรวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ ที่อยู่บนหรือเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ใน "โครงการอาคารสำนักงานเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ" จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่เลขที่26 ซอยพิชัย ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยเป็นการเช่าอาคารสำนักงานฯ บางส่วน ซึ่งยกเว้นพื้นที่ชั้น 16-19 ชั้นดาดฟ้า และที่จอดรถจำนวน 163 คัน รวมเป็นพื้นที่ที่เช่าทั้งสิ้นประมาณ 13,462.00 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวน 28 คัน โดยอาคารตั้งอยู่บนเนื้อที่ 6 ไร่ 2งาน 91 ตารางวา ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยกองทุนได้ว่าจ้างบริษัท เอ ซี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเมนท์ จำกัด ให้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จำนวนหุ้นทั้งหมด 62 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 620 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 22 กันยายน 2552

1. กองทุนส่วนบุคคลธนาคารออมสินโดย บลจ. เอ็มเอฟซี จก. (มหาชน) 61,969,870 หุ้น คิดเป็น 99.95%
2. บจก.วี.ซี.เอ.แอล.บิสซิเนส กรุ๊ป 5,000 หุ้น คิดเป็น 0.01%
3. นางสาวพรสวรรค์ สินแก้ว 3,000 หุ้น คิดเป็น 0.00%
4. นางศศิธร ศิริสาลิโภชน์ 2,000 หุ้น คิดเป็น 0.00%
5. นายสกุลรัตน์ โพธิวัฒน์ 2,000 หุ้น คิดเป็น 0.00%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

BKKCP	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	-	0.61	0.6

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 0 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อยุธยา จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

ดูภาพรวมแล้วกองทุน JCP ถือว่าน่าสนใจพอสมควร แต่มีเรื่องแปลกแต่จริง ตรงที่ว่าตั้งแต่เข้ามาให้สามารถซื้อขายได้ในตลาดรองนั้น กองทุนนี้ยังไม่ได้เกิดการซื้อขายหุ้นกันเลยแม้แต่ 100 หุ้น เนื่องจากหุ้นกระจุกตัวอยู่กับกองทุนส่วนบุคคล ทำให้ผู้เขียนไม่อยากที่จะคาดเดาว่า อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนี้แปลงร่างเข้ามาเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเหตุผลใด

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่
อักษรย่อ LUXF

ประเภทกองทุน

- ☐ Leasehold
- ☑ Freehold
- ☑ ที่พักอาศัย
- ☐ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☐ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☐ อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 09 มิ.ย. 2551

ราคาสูงสุด 10 บาท

ราคาต่ำสุด 8 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุนรวมซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นจากบริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด ในมูลค่า จำนวนเงิน 1,958 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่ดิน เป็นสถานที่ตั้งของโครงการซิกส์เซ้นส์ไฮด์อะเวย์ยาวน้อย ตั้งอยู่ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา มีพื้นที่ประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 73.6 ตารางวา

อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมด ซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งโครงการซิกส์เซ้นส์ไฮด์อะเวย์ยาวน้อย รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 55 และ 56 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประกอบด้วย วิลล่าที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 56 หลัง อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 10 หลัง อาคารส่วนบริหาร อาคาร

สำนักงานและฝ่ายวิศวกรรม รวมเนื้อที่ประมาณ อาคารส่วนสนับสนุน และอาคารบริการส่วนกลางอื่นๆ รวมถึงห้องอาหาร สปา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสมุดหนังสือ ภาพยนตร์ และเพลง

จำนวนหุ้นทั้งหมด 196.5 ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน 1965 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 53

1. บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด 43,622,400 หุ้น คิดเป็น 22.20%
2. นายธนะ จิตมากุศล 20,000,000 หุ้น คิดเป็น 10.18%
3. นายเดชพงศ์ กาญจนลักษณ์ 18,364,100 หุ้น คิดเป็น 9.35%
4. น.ส.สุวงษ์ ดำรงธนสมบัติ 10,000,000 หุ้น คิดเป็น 5.09%
5. นายประสาน วนะไชยเกียรติ 5,000,000 หุ้น คิดเป็น 2.54%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

BKKCP	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	-	-	0.6592

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 482,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

สัญญาเช่าพื้นที่

กองทุน LUXF ได้ทำสัญญาให้เช่าในสินทรัพย์ที่กองทุนไปลงทุนกับบริษัท อี.เอช.วาย. จำกัด มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ วันที่ 26พฤษภาคม 2551 ถึงวันที่ 25 พฤษภาคม 2554 และมีสิทธิต่ออายุได้อีก 2 ปี หลังจากนั้นจะมีการต่ออายุสัญญาเช่าอีกครั้งละ 3 ปี จำนวน 5 ครั้ง รวม 20 ปี ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุน LUXF น่าจะได้รับเงินปันผลที่สม่ำเสมอตามตารางด้านล่าง

ปี	ระยะเวลารับประกัน			ประมาณการรายได้ (บาท)	เทียบเท่าอัตราเงินปันผลขั้นต่ำที่กองทุนคาดว่าจะจ่ายได้ ร้อยละ
1	วันเริ่มลงทุน	-	30 มิถุนายน 2552	136,324,950	6
2	1 กรกฎาคม2552	-	30 มิถุนายน 2553	135,693,415	6.5
3	1 กรกฎาคม2553	-	30 มิถุนายน 2554	145,549,315	7
4	1 กรกฎาคม2554	-	30 มิถุนายน 2555	145,581,142	7
5	1 กรกฎาคม2555	-	30 มิถุนายน 2556	145,613,924	7

ชื่อกองทุน กองทุนอสังหาริมทรัพย์มิลเลียนแนร์
อักษรย่อ MIPF

ประเภทกองทุน

- ☐ Leasehold
- ☑ Freehold
- ☐ ที่พักอาศัย
- ☑ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☐ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☐ อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 08 มี.ค. 2548

ราคาสูงสุด 12.30 บาท

ราคาต่ำสุด 10.10 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

1. อาคารสำนักงานมาลีนนท์ ทาวเวอร์ เลขที่ 3199 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร สูง 36 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) พื้นที่ใช้สอยประมาณ 49,118.40 ตารางเมตร ลักษณะและประเภทการใช้งาน เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า

2. อาคาร Production House เลขที่ 3199/1 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร สูง 12 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น) พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 12,699.62 ตารางเมตร ลักษณะและประเภทการใช้งานเป็น Production House ให้เช่า

จำนวนหุ้นทั้งหมด 190 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 1,900 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. 31 สิงหาคม 2552

1. บริษัท มาลีนนท์ ทาวเวอร์ จำกัด 63,000,000 หุ้น คิดเป็น 33.15%
2. นายณฤทธิ์ ยุวบูรณ์ 20,000,000 หุ้น คิดเป็น 10.52%
3. นายประเสริฐ มหาวนิช 20,000,000 หุ้น คิดเป็น 10.52%
4. นายภูมิเดช วัฒนสุข 15,000,000 หุ้น คิดเป็น 7.89%
5. น.ส.โสภิตา ฉัตราภิรักษ์ 12,000,000 หุ้น คิดเป็น 6.31%
6. น.ส.อุมารินทร์ บุนนาค 10,016,100 หุ้น คิดเป็น 5.27%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

MIPF	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.91	0.97	0.94

ปริมาณการซื้อขายทั้งเดือนเฉลี่ย 46,000 หุ้น

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ (ข้อมูลในอดีตจ่ายปีละ 2 ครั้ง ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ และสิงหาคม)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

กองทุน MIPF ถือว่ามีรายได้มั่นคงแน่นอนเพราะเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของช่อง 3 ซึ่งโอกาสที่จะย้ายสำนักงานไปที่ใหม่คงเป็นไปได้ยาก เป็นกองทุนที่ดีแต่สภาพคล่องต่ำ หาซื้อยากซักหน่อยเพราะไม่ค่อยมีใครขาย ใครสนใจซื้อต้องพยายามตั้งซื้อไว้เรื่อยๆ ครับ

ชื่อกองทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์
อักษรย่อ MJLF

ประเภทกองทุน

- ☐ Leasehold
- ☑ Freehold
- ☐ ที่พักอาศัย
- ☐ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☐ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☑ อื่นๆ

วันแรกที่ทำการซื้อขาย 18 ก.ค. 2550

ราคาสูงสุด 10.10 บาท

ราคาต่ำสุด 5.10 บาท



สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ ขนาดใหญ่จำนวน 2 โครงการคือ อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

โครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ก) สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการระยะเวลาเช่า 30 ปี

ข) สิทธิการเช่าอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่า 30 ปี

ค) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค ระยะเวลาเช่า 30 ปี

ง) กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ

โดยกองทุนรวมฯ ได้จ่ายค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2580 (รวมระยะเวลา 30 ปี) รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ณ วันทำสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,571 ล้านบาท

2) โครงการ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ รังสิต

ก) สิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่าประมาณ 21 ปี

ข) สิทธิการเช่าอาคารโครงการ ระยะเวลาเช่าประมาณ 21 ปี

ค) กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ

โดยกองทุนรวมฯ ได้จ่ายค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2572 (รวมระยะเวลา 21 ปี 8 เดือน 4 วัน) รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคของอาคารโครงการ ณ วันทำสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 618 ล้านบาท โดยบริษัทเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ้ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จำนวนหุ้นทั้งหมด 230 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 2300 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 8 ธันวาคม 2552

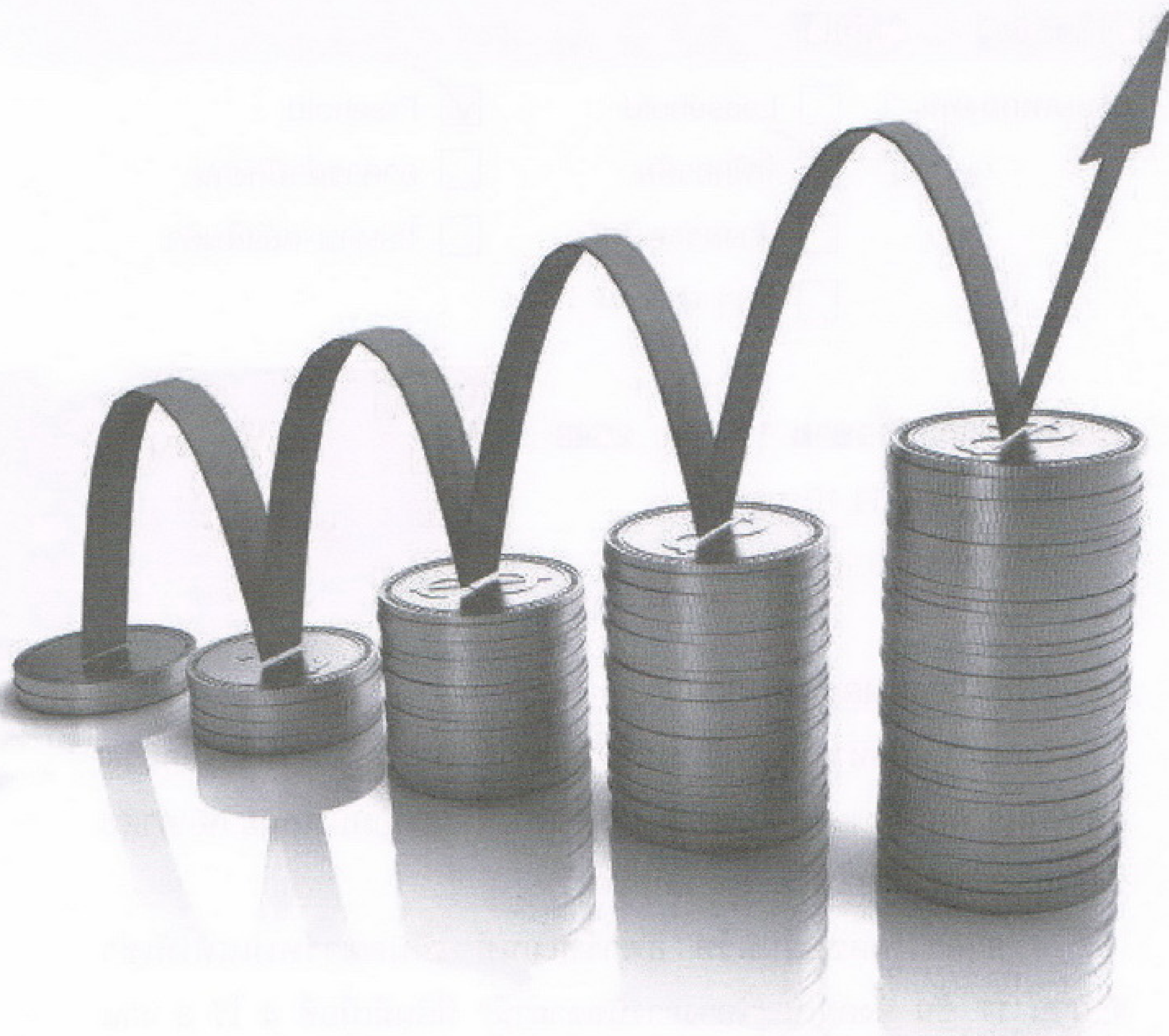
1. บริษัทเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) 75,900,000 หุ้น คิดเป็น 33.00%
2. สำนักงานประกันสังคม 70,000,000 หุ้น คิดเป็น 30.43%
3. ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) 5,098,800 หุ้น คิดเป็น 2.22%
4. ธนาคารออมสิน 5,000,000 หุ้น คิดเป็น 2.17%
5. น.ส.รัตนา มาลีนนท์ 5,000,000 หุ้น คิดเป็น 2.17%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

MJLF	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.221	0.864	0.917

* ปี 50 จากผลประกอบการ 22 มิ.ย. 2550 - 30 ก.ย. 2550

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 440,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทจัดการ



ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี
อักษรย่อ MNIT

ประเภทกองทุน

- ☐ Leasehold
- ☑ Freehold
- ☑ ที่พักอาศัย
- ☐ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☐ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☐ อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 11 ส.ค. 2548

ราคาสูงสุด 11.10 บาท

ราคาต่ำสุด 9.10 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอพาร์ทเมนท์ และ/หรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) รวมทั้งที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

- อาคารเลคชอว์นอร์ท อพาร์ทเมนท์ เป็นอพาร์ทเมนท์ให้เช่า จำนวน 17 ชั้น ตั้งอยู่ใน "โครงการนิชดาธานี" ที่ดินมีเนื้อที่ 4 ไร่ 3 งาน 55 ตารางวา
- อาคารเลคชอว์ เวสต์ อพาร์ทเมนท์ เป็นอพาร์ทเมนท์ให้เช่าจำนวน 17 ชั้น ตั้งอยู่ใน "โครงการนิชดาธานี" ที่ดินมีเนื้อที่ 5 ไร่ 30.70 ตารางวา
- ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 20 หลัง ของโครงการ Raintree Residence ซึ่งตั้งอยู่ใน "โครงการนิชดาธานี"

• ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย 2 ชั้นจำนวน 20 หลัง ของโครงการ Sunshine Place ซึ่งตั้งอยู่ใน “โครงการนิชดาธานี”

จำนวนหุ้นทั้งหมด 138 ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน 1,380 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2553

1. บริษัท นิชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 31,611,800 หุ้น คิดเป็น 22.91%
2. ธนาคารออมสิน 10,000,000 หุ้น คิดเป็น 7.25%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด 6,000,000 หุ้น คิดเป็น 4.35%
4. นายปรีชา พานิชวงศ์ 5,800,000 หุ้น คิดเป็น 4.20%
5. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งจดทะเบียนแล้ว 5,000,000 หุ้น คิดเป็น 3.62%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

MNIT	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.537*	0.685	0.71

* ปี 50 จากผลประกอบการประมาณ 10 เดือน

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 130,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในแต่ละรอบปีโดยเมื่อรวมกันแล้ว จะจ่ายในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

กองทุน MNIT ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารในทรัพย์สินของโครงการกับบริษัท นิชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เช่าเพื่อไปหาผลประโยชน์ต่อ ซึ่งกำหนดค่าเช่าคงที่เป็นรายปี จนถึงเดือนกรกฎาคม 2555 สำหรับอพาร์ตเมนท์ทั้งสองแห่ง และจนถึง 3 มกราคม 2555 สำหรับโครงการ Raintree Residence และ Sunshine Place ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุน MNIT น่าจะได้รับเงินปันผลที่สม่ำเสมอ จนถึงปี 2555 (หลังปี 2555 คงต้องอยู่ที่ผู้บริหารกองทุนต่อไปว่าจะมีนโยบายอย่างไร) โดยข้อมูลย้อนหลังก็สามารถจ่ายปันผลได้ที่ระดับประมาณปีละ 7% โดยรายได้จะค่อยๆ เพิ่มขึ้นเพราะคิดค่าเช่าเป็นขั้นบันไดเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี 2
อักษรย่อ MNIT2

ประเภทกองทุน

- [ ] Leasehold
- [x] Freehold
- [x] ที่พักอาศัย
- [ ] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 31 มี.ค. 2552

ราคาสูงสุด 10 บาท

ราคาต่ำสุด 9.90 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

- ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 38 หลัง ตั้งอยู่ใน "โครงการเดอะรีเจนท์ 1" อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
- ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 20 หลัง ตั้งอยู่ใน "โครงการเดอะรีเจนท์ 2"

จำนวนหุ้นทั้งหมด 100.47 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 1004.70 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2553

1. บริษัท นิชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 31,000,000 หุ้น
คิดเป็น 30.85%

2. ธนาคารออมสิน 15,034,869.5853 หุ้น คิดเป็น 14.96%
3. นายเล็ก นานา หรือนางสาวสุริยา นานา หรือนายยุพ นานา หรือนายธนนา นานา 7,008,500 หุ้น คิดเป็น 6.98%
4. น.ส.ศิริพรรณ คำธรรมศาสตร์ 5,000,000 หุ้น คิดเป็น 4.98%
5. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 3,000,000 หุ้น คิดเป็น 2.99%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

MNIT2	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท			0.496*

* ปี 52 จากผลประกอบการ 9 เดือน

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 20,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยเมื่อรวมกันแล้วจะจ่ายในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม เอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน) เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

กองทุน MNIT2 ได้ทำสัญญาให้เช่าในที่ดินและอาคารในโครงการเดอะรีเจนท์ 1 และ 2 กับบริษัท นิชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เช่าเพื่อหาผลประโยชน์ต่อมีกำหนดระยะเวลา 7 ปี 2 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2552 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุน MNIT2 น่าจะได้รับเงินปันผลที่สม่ำเสมอที่จนปลายปี 2558 ทำให้รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายจะอยู่ที่ประมาณปีละ 75 ล้านบาท หรือประมาณ 0.75 บาทต่อหุ้น (รายได้จะค่อยๆ เพิ่มขึ้นเพราะคิดค่าเช่าเป็นขั้นบันไดเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี)

ข้อสังเกต

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2552 กองทุนมีคดีความจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายทางแพ่งจากการละเมิด (แย่งลูกค้ากัน) โดยมีทุนทรัพย์ตามฟ้องรวมจำนวนเงินประมาณ 670 ล้านบาท ปัจจุบันคดีดังกล่าวกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล ซึ่งกองทุนยังไม่ได้บันทึกค่าความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น เนื่องจากกองทุนเห็นว่าคดีดังกล่าวกองทุนจะไม่ได้รับความเสียหาย....ตรงนี้นักลงทุนก็ต้องใช้วิจารณญาณพินิจพิเคราะห์กันด้วยครับ

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มัลติเนชั่นแนล เรสซิเดนซ์ฟันด์
อักษรย่อ MNRF

ประเภทกองทุน

- [ ] Leasehold
- [x] Freehold
- [x] ที่พักอาศัย
- [ ] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 19 มิ.ย. 2551

ราคาสูงสุด 10.20 บาท

ราคาต่ำสุด 9.05 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 30 หลัง ตั้งอยู่ใน “โครงการปาล์มทรีเพลส” อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่บนที่ดินมีเนื้อที่ 10 ไร่ 87.90 ตารางวา ที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 35 หลัง ตั้งอยู่ใน “โครงการนิชดา แอท อีสเทอร์น ซีบอร์ด” อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่บนที่ดินมีเนื้อที่ 17 ไร่ 48.50 ตารางวา ห้องชุดพร้อมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ตกแต่ง และเครื่องมือที่ติดตั้งภายในห้องชุด จำนวน 48 ห้อง ตั้งอยู่ใน “โครงการดนิชา การ์เด้นท์คอนโดมิเนียม”

จำนวนหุ้นทั้งหมด	107.5	ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน	1075	ล้านบาท

MNRF

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2553

1. บริษัท นิชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 22,183,600 หุ้น คิดเป็น 20.64%
2. ธนาคารออมสิน 4,410,940 หุ้น คิดเป็น 4.10%
3. ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) 3,528,750 หุ้น คิดเป็น 3.28%
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด 2,205,470 หุ้น คิดเป็น 2.05%
5. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งจดทะเบียนแล้ว 2,117,250 หุ้น คิดเป็น 1.97%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

MNRF	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	-	-	0.77

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 195,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ในแต่ละรอบปี โดยเมื่อรวมกันแล้วจะจ่ายในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

สัญญาเช่าพื้นที่

กองทุน MNRF ได้ทำสัญญาให้เช่าในสินทรัพย์ที่กองทุนไปลงทุนกับบริษัท นิชดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เช่าเพื่อหาผลประโยชน์ต่อ มีกำหนดระยะเวลา 7 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 13 พฤษภาคม 2551 ถึงวันที่ 12พฤษภาคม 2558 ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุน MNRF น่าจะได้รับเงินปันผลที่สม่ำเสมอที่จนถึงปี 58 รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายจะอยู่ที่ประมาณปีละ 85ล้านบาท หรือประมาณ 0.80 บาทต่อหุ้น (รายได้จะค่อยๆ เพิ่มขึ้นเพราะคิดค่าเช่าเป็นขั้นบันไดเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี) โดยปันผลปีแรกจ่ายได้ 0.77 บาท

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์เรจ
อักษรย่อ MONTRI

ประเภทกองทุน

- ☐ Leasehold
- ☑ Freehold
- ☐ ที่พักอาศัย
- ☐ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☑ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☐ อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 14 ส.ค. 2552

ราคาสูงสุด 10.40 บาท

ราคาต่ำสุด 9.80 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดินจำนวน 79 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 39 ไร่ 1 งาน 56 ตารางวา และ 2) อาคารรับฝากสินค้าและอื่นๆ รวมทั้งสิ้น 13 อาคาร มีพื้นที่รวมประมาณ 44,525 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินรวม 586 ล้านบาท ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 4976 และ 4984-86 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

จำนวนหุ้นทั้งหมด	60.30	ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน	603	ล้านบาท

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 53,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 2 ครั้งและไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

สัญญาเช่าพื้นที่

กองทุนรวมจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุน รวมเข้าลงทุน โดยให้บริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่า ดำเนินการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่เป็นทรัพย์สินของกองทุน มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี โดยผู้เช่าตกลงว่าจะเช่าต่อไปอีกครั้งละ 3 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าแต่ละฉบับ ทั้งนี้กองทุนรวมและบริษัท มนตรีคลังสินค้า จำกัด ได้ตกลงอัตราค่าเช่าและส่วนแบ่งกำไร ตามสัญญาเช่ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปีที่เช่า	อัตราค่าเช่า
ปีที่ 1 - ปีที่ 6	กำหนดอัตราค่าเช่าคงที่ 51 ล้านบาท ต่อปี (ไม่มีส่วนแบ่งกำไร)
ปีที่ 7 เป็นต้นไป	กำหนดอัตราค่าเช่าคงที่ 41 ล้านบาท ต่อปี และค่าเช่าผันแปร ในอัตราร้อยละ 90 ของกำไรขั้นต้นของผู้เช่าหักค่าเช่าคงที่

คำนวณแล้วกองทุนน่าจะได้ผลตอบแทนใน 6 ปีแรก อย่างน้อยปีละ 7%

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สแตรทิจิกสโตเรจฟันด์

อักษรย่อ M-STOR

ประเภทกองทุน

- ☐ Leasehold
- ☑ Freehold
- ☐ ที่พักอาศัย
- ☐ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☑ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☐ อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 11 ส.ค. 2552

ราคาสูงสุด 10.20 บาท

ราคาต่ำสุด 9 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

• คลังสินค้าห้องเย็นพร้อมเครื่องจักรและอุปกรณ์ของบริษัท พี.พี ฟูดส์ ซัพพลาย จำกัด ตั้งอยู่ถนนอ่อนนุช แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร บนที่ดินเนื้อที่ 6 ไร่ 2 งาน 84 ตารางวา

• คลังสินค้าห้องเย็นพร้อมเครื่องจักรและอุปกรณ์ของบริษัท เกษตรเหนือ จำกัด ตั้งอยู่ที่ตำบลบางน้ำจืด อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร บนที่ดินเนื้อที่ 6 ไร่ 3 งาน 83 ตารางวา

• คลังสินค้าห้องเย็นพร้อมเครื่องจักรและอุปกรณ์ของบริษัท อะกรีเวิลด์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บนที่ดินเนื้อที่ 14 ไร่ 1 งาน 2 ตารางวา

• คลังสินค้าบริษัท สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริ่งพาร์ท จำกัด ตั้งอยู่ที่ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บนที่ดินเนื้อที่ 8 ไร่ 30 ตารางวา

จำนวนหุ้นทั้งหมด 60.80 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 608 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2553

1. บริษัท พี.พี.ฟูดส์ ซัพพลาย จำกัด 2,537,350 หุ้น คิดเป็น 4.17%
2. บริษัท แรนเดอรีเบอรามาการ จำกัด 2,500,000 หุ้น คิดเป็น 4.11%
3. บริษัท เกษตรเหนือ จำกัด 2,428,850 หุ้น คิดเป็น 3.99%
4. นายชีระ ภาณุพงศ์ 2,000,000 หุ้น คิดเป็น 3.29%
5. บริษัท สยามนิปปอนเอ็นจิเนียริ่งพาร์ท จำกัด 1,861,280 หุ้น คิดเป็น 3.06%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

M-STOR	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	-	-	0.176

*ปี 52 จากผลการดำเนินงาน ประมาณ 3 เดือน

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 51,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยเมื่อรวมกันแล้วจะจ่ายในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

สัญญาเช่าพื้นที่

กองทุน M-STOR ได้ทำสัญญาให้เช่าในสินทรัพย์ที่กองทุนไปลงทุนกับเจ้าของเดิม มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี วันที่ 16 กรกฎาคม 2552 ถึงวันที่ 15 กรกฎาคม 2557 ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุน M-STOR น่าจะได้รับเงินปันผลที่สม่ำเสมอที่จนถึงปี 57 ประมาณ 7% (รายได้จะค่อยๆ เพิ่มขึ้นเพราะคิดค่าเช่าเป็นขั้นบันไดเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี)

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค
อักษรย่อ PFFUND

ประเภทกองทุน

- [ ] Leasehold
- [x] Freehold
- [x] ที่พักอาศัย
- [ ] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 20 มี.ค. 2551

ราคาสูงสุด 10.20 บาท

ราคาต่ำสุด 8.05 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

- ที่ดินและบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ในโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เอกมัย-รามอินทรา จำนวน 17 หลัง และโครงการเพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ จำนวน 47 หลัง รวมจำนวน 64 หลัง

จำนวนหุ้นทั้งหมด	52	ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน	520	ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 31 สิงหาคม 2552

1. ธนาคารออมสิน 15,000,000 หุ้น คิดเป็น 28.84%
2. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พนักงานการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งจดทะเบียนแล้ว 5,000,000 หุ้น คิดเป็น 9.61%
3. บริษัทเงินทุน แอ็ดวานซ์ จำกัด (มหาชน) 5,000,000 หุ้น คิดเป็น 9.61%
4. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) 2,980,000 หุ้น คิดเป็น 5.73%
5. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด 2,000,000 หุ้น คิดเป็น 3.84 %

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

PFFUND	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท		0.30*	0.84

*ปี 51 จากผลการดำเนินงานประมาณ 4 เดือน

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 144,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 2 ครั้ง โดยเมื่อรวมกันแล้วจะจ่ายในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

กองทุนรวมจะมีรายได้หลักจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตกลงรับประกันรายได้ขั้นต่ำที่กองทุนรวมจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกนับตั้งแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน 55 ล้านบาท (ห้าสิบห้าล้านบาท) ต่อปี หรือคิดเป็น 1.05 บาทต่อหุ้น รายได้ขั้นต่ำดังกล่าวเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนหักค่าใช้จ่ายของกองทุน

ชื่อกองทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
อักษรย่อ QHOP

ประเภทกองทุน

- [x] Leasehold
- [ ] Freehold
- [x] ที่พักอาศัย
- [ ] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 03 เม.ย. 2551

ราคาสูงสุด 10 บาท

ราคาต่ำสุด 6 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุนฯได้ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ถนนสุขุมวิท ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 18 แปลง มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 57.9 ตารางวา พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ซึ่งรวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 30 ปีนับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 17 มีนาคม 2581

กองทุนฯ ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนข้างต้นโดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”) เพื่อให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 3 ปี และผู้เช่าช่วงได้ให้คำมั่นแก่กองทุนฯว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนฯ ต่อไป แต่ทั้งนี้จะต่อออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นค่า เช่า

คงที่ในอัตราปีละ 124 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรรายเดือน ซึ่งคำนวณจากผลการดำเนินงานจากการประกอบกิจการโรงแรม นอกจากนี้บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้ทำสัญญากระทำการกับกองทุนฯ เพื่อรับประกันค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงต้องชำระให้กับกองทุนฯ ตามสัญญาเช่า ช่วงเป็นเวลา 5 ปี ซึ่งค่าเช่าที่รับประกันรายปีจะต้องไม่ต่ำกว่าปีละ 173 ล้านบาท สำหรับปีที่ 1 และปีที่ 2 และไม่ต่ำกว่าปีละ 163 ล้านบาทสำหรับปีที่ 3 ถึงปีที่ 5 (สิ้นสุด ปี 2556)

จำนวนหุ้นทั้งหมด	191.30	ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน	1913	ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 30 พฤศจิกายน 2552

ลำดับ ผู้ถือหน่วย หน่วย %

1. บริษัทควอลิตี้ อินน์ จำกัด 63,766,600 หุ้น คิดเป็น 33.33%
2. สำนักงานประกันสังคม 63,000,000 หุ้น คิดเป็น 32.93%
3. ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) 16,057,900 หุ้น คิดเป็น 8.39%
4. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ซึ่งจดทะเบียนแล้ว 8,510,600 หุ้น คิดเป็น 4.45%

5. บริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) 2,105,200 หุ้น คิดเป็น 1.10%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

QHOP	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท		0.466	0.77

* ปี 51 จากผลการดำเนินงานประมาณ 6.5 เดือน

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 592,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อย่างน้อยปีละ 1 ครั้งและไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์
อักษรย่อ QHPF

ประเภทกองทุน

- [x] Leasehold
- [ ] Freehold
- [ ] ที่พักอาศัย
- [x] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 12 ธ.ค. 2549

ราคาสูงสุด 10.40 บาท

ราคาต่ำสุด 5.40 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกโดยการซื้อ เช่า และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก จำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ ดังนี้ คือ โครงการคิวเฮ้าส์ เพลินจิต (เช่าอาคาร และเช่าที่ดิน) โครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี (ซื้ออาคารและเช่าที่ดิน) และโครงการเวฟเพลส (ซื้ออาคารและเช่าที่ดิน) โดยบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ส่วนโครงการคิวเฮ้าส์ เพลินจิต และโครงการเวฟ เพลส มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คือบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

จำนวนหุ้นทั้งหมด 797 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 7970 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 5 มีนาคม 2553

1. บริษัทควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) 204,512,000 หุ้น คิดเป็น 25.66%
2. กองทุน GPF PROPERTY INVESTMENT NON PHYSICAL 77,821,800 หุ้น คิดเป็น 9.76%
3. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) 29,249,000 หุ้น คิดเป็น 3.67%
4. GOVERNMENT OF SINGAPORE INVESTMENT CORPORATION PRIVATE LIMITED 29,249,000 หุ้น คิดเป็น 3.67%
5. บริษัทไทยพาณิชย์สามัคคีประกันภัย จำกัด (มหาชน) 20,550,000 หุ้น คิดเป็น 2.58%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

QHPF	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.55*	0.756	0.795

* ปี 50 จากผลการดำเนินงานประมาณ 10 เดือน

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 6.53 ล้านหุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 4 ครั้งและไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

กองทุน QHPF ถือว่าได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศมาก จากหลายๆ ปัจจัย เช่น บริษัทมีชื่อเสียง ทำเลที่ตั้งดี อัตราการเช่าสูง

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ
อักษรย่อ SIRIPF

ประเภทกองทุน

- [ ] Leasehold
- [x] Freehold
- [x] ที่พักอาศัย
- [ ] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 26 ก.ย. 2548

ราคาสูงสุด 10.50 บาท

ราคาต่ำสุด 6.90 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุนฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยการทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยรวมทั้งเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งจำนวน 25 หลังของโครงการบ้านแสนสิริ-สุขุมวิท 67 กับ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) โดยกองทุนฯบันทึกต้นทุนเงินลงทุนด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนเป็นจำนวนเงินรวม 850 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินข้างต้น หากกองทุนฯ ประสงค์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว ของกองทุนฯ ไม่ว่าบางรายการหรือทั้งหมด กองทุนฯ จะใช้วิธีการเปิดเผยและเปิดโอกาสให้บุคคลใดๆ ที่ประสงค์จะซื้ออย่างเสมอภาคกันเป็นอันดับแรก และในกรณีที่ได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว แต่ไม่มีผู้เสนอซื้อหรือมีผู้เสนอซื้อในราคาต่ำกว่าราคาที่กองทุนฯ ซื้อมา กองทุนฯ อาจจะใช้สิทธิเรียกให้บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) รับซื้อทรัพย์สินคืน (Put Option) บางรายการหรือทั้งหมดตามที่กองทุนฯ เห็นสมควรในราคาที่กองทุนฯ ซื้อมา

จำนวนหุ้นทั้งหมด 86.50 ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน 865 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553

1. บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) 11,164,300 หุ้น คิดเป็น 12.91%
2. บริษัท ฟินันซ่าประกันชีวิต จำกัด 3,000,000 หุ้น คิดเป็น 3.47%
3. ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย 2,500,000 หุ้น คิดเป็น 2.89%
4. นายขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า 2,310,000 หุ้น คิดเป็น 2.67%
5. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2,170,300 หุ้น คิดเป็น 2.51%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

SIRIPF	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.555	0.732	0.728

* ปี 50 จากผลการดำเนินงานประมาณ 9 เดือน

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 542,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อย่างน้อยปีละ 2 ครั้งและไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทจัดการฯ

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร
อักษรย่อ SSPF

ประเภทกองทุน

- [ ] Leasehold
- [x] Freehold
- [ ] ที่พักอาศัย
- [x] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 10 ส.ค. 2552

ราคาสูงสุด 9.10 บาท

ราคาต่ำสุด 4 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุน SSPF ได้ลงทุนซื้อ อาคารศาลาแอทสาทรเป็นอาคารใหม่ที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2552 ตั้งอยู่บนถนนสาทร เป็นอาคารสำนักงานประกอบด้วยอาคารสูง 25 ชั้น และพื้นที่จอดรถจำนวน 254 คัน มีเนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 35 ตารางวา มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 29,027 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 17,520 ตารางเมตร

จำนวนหุ้นทั้งหมด	167	ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน	1670	ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 16 พฤศจิกายน 2552

1. กองทุนส่วนบุคคลธนาคารออมสิน โดย บลจ. เอ็มเอฟซี จก. (มหาชน) 121,910,000 หุ้น คิดเป็น 73.00%

2. BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT SINGAPORE BRANCH 20,155,000 หุ้น คิดเป็น 12.07%
3. เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด 5,168,360 หุ้น คิดเป็น 3.09%
4. อภิชัย เตชะอุบล 4,285,200 หุ้น คิดเป็น 2.57%
5. ขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า 2,500,000 หุ้น คิดเป็น 1.50%

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 4.18 ล้านหุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อย่างน้อยปีละ 1 ครั้งและไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อยุธยา จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

แหล่งที่มาของรายได้ของกองทุน

รายได้มาจากการเก็บค่าเช่าอาคารสำนักงานในเบื้องต้นบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้แต่งตั้งบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นตัวแทนนายหน้า (Sole Agent) ในการนำพื้นที่สำนักงานของอาคารศาลาแอทสาทรออกให้เช่าเป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2552 เป็นต้นไป โดยภายหลังจากครบกำหนด 1 ปีแล้วกองทุนยังคงมีการแต่งตั้งตัวแทนนายหน้าในการปล่อยเช่าพื้นที่ต่อไป ซึ่งปัจจุบัน (มี.ค. 53) อัตราผู้เช่ารวมยังอยู่ต่ำกว่า 20% ของพื้นที่ทั้งหมด ถือว่ายังอยู่ในระดับต่ำ

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย
อักษรย่อ SPF

ประเภทกองทุน

- [ ] Leasehold
- [x] Freehold
- [ ] ที่พักอาศัย
- [x] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ

วันแรกที่ทำการซื้อขาย 24 พ.ย. 2549

ราคาสูงสุด 10.30 บาท

ราคาต่ำสุด 4.48 บาท



สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุน SPF ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในทรัพย์สินที่เช่า ได้แก่ ที่ดิน ทางวิ่ง ลานจอด และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าซึ่งปัจจุบันใช้ในการดำเนินกิจการสนามบินสมุยโดยกองทุนฯเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด สัญญาเช่าดังกล่าวมีอายุการเช่า 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 23 พฤศจิกายน 2579 กองทุน SPF ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนข้างต้นโดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด เพื่อให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 3 ปี และจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี ทั้งนี้กองทุน SPF กำหนดอัตราค่าเช่าช่วงและค่าบริการตามที่ระบุในสัญญามีดังนี้

ค่าเช่าช่วง - อัตราเดือนละ 26,125,000 บาท

ค่าบริการประกอบด้วยค่าบริการคงที่เดือนละ 21,375,000 บาท

และค่าบริการผันแปรตามจำนวนผู้ใช้บริการสนามบิน

จำนวนหุ้นทั้งหมด 950 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 9500 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 3 มีนาคม 2553

1. บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด 237,500,000 หุ้น คิดเป็น 25.00%
2. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ 76,497,176 หุ้น คิดเป็น 8.05%
3. บริษัท อยุธยา อลิอันซ์ ซี.พี. ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) 67,800,000 หุ้น คิดเป็น 7.14%
4. NORTRUST NOMINEES LTD. 26,321,000 หุ้น คิดเป็น 2.77%
5. DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD. 23,020,000 หุ้น คิดเป็น 2.42%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

SPF	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.7378	0.8769	0.8684

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 27.80 ล้านหุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 4 ครั้งและไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน นครหลวงไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

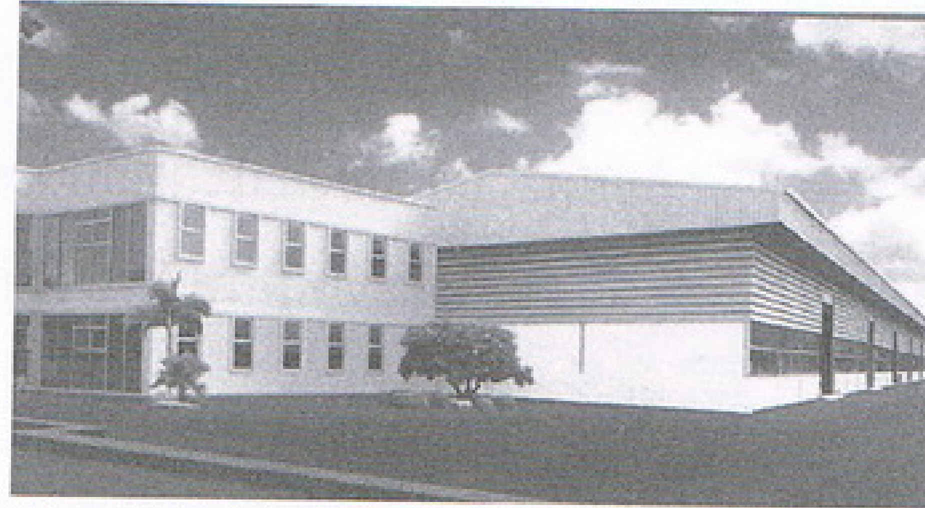
ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

สนามบินสมุยเป็น Leasehold คุณภาพดีอีกกองหนึ่งซึ่งจ่ายเงินปันผลสม่ำเสมอและสภาพคล่องสูง

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
อักษรย่อ TFUND

ประเภทกองทุน

- ☑ Leasehold
- ☐ Freehold
- ☐ ที่พักอาศัย
- ☐ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☑ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☐ อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 12 พ.ค. 2548

ราคาสูงสุด 11.14 บาท

ราคาต่ำสุด 7.80 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

ที่ดินและอาคารโรงงานต่างๆ ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรม โดยมีบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ

จำนวนหุ้นทั้งหมด 760.02 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 7600.20 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 2 มีนาคม 2553

1. บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) 251,199,975 หุ้น คิดเป็น 33.04%
2. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 64,800,000 หุ้น คิดเป็น 8.52%

3. สำนักงานประกันสังคม 55,084,000 หุ้น คิดเป็น 7.25%
4. บมจ. อยุธยา อลิอันซ์ ซี.พี. ประกันชีวิต 52,067,878 หุ้น คิดเป็น 6.85%
5. GE REAL ESTATE INVESTMENT HOLDINGS 50,000,000 หุ้น คิดเป็น 6.58%

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 9.80 ล้านหุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อย่างน้อยปีละ 2 ครั้งและไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

กองทุน TFUND ถือว่าเป็น Freehold คุณภาพที่นักลงทุนนิยม มีอัตราการจ่ายเงินปันผลสม่ำเสมอระดับ 7-8% ประเด็นสำคัญที่ควรพิจารณาคืออัตราการเช่าของโรงงานว่าลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญหรือไม่

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์
อักษรย่อ TLOGIS

ประเภทกองทุน

- ☐ Leasehold
- ☑ Freehold
- ☐ ที่พักอาศัย
- ☐ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☑ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☐ อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 16 ธ.ค. 2552

ราคาสูงสุด 10.50 บาท

ราคาต่ำสุด 10.10 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินจำนวน 48-3-32 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และในที่ดินจำนวน 41-1-80 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ที่ในโครงการ ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา จากบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด

กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในอาคารคลังสินค้าและส่วนควบ จำนวน 2 หลัง 5 คูหา ในโครงการ ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย และอาคารคลังสินค้าและส่วนควบ จำนวน 3 หลัง 10 คูหา ในโครงการ ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

จำนวนหุ้นทั้งหมด 153.3 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 1,533 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 1 ธันวาคม 2552

1. บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) 30,660,000 หุ้น คิดเป็น 20.00%
2. สำนักงานประกันสังคม 20,000,000 หุ้น คิดเป็น 13.05%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด 10,000,000 หุ้น คิดเป็น 6.52%
4. กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้เวลท์ ฟันด์ 1,200,000 หุ้น คิดเป็น 0.78%
5. กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี ไฮ-ดิวิเดนด์ ฟันด์ 700,000 หุ้น คิดเป็น 0.46%

• ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 1.80 ล้านหุ้น

• นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อย่างน้อยปีละ 2 ครั้งและไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

• บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

เป็นกองทุนอสังหาน้องใหม่ล่าสุด เป็นอีกหนึ่งกองทุนคุณภาพของไทคอน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำด้วยตามรายละเอียดดังนี้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ: กองทุนรวมจะมีรายได้หลังหักค่าบริการส่วนกลาง ไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่กำหนดไว้ในแต่ละปีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 รายได้หลังหักค่าบริการส่วนกลางที่กองทุนรวมได้รับจะไม่น้อยกว่าปีละ 118,500,000 บาท หรือคิดเป็นเงินปันผลขั้นต่ำ 7%

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1
อักษรย่อ TIF1

ประเภทกองทุน

- [ ] Leasehold
- [x] Freehold
- [ ] ที่พักอาศัย
- [ ] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [x] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 29 มิ.ย. 2548

ราคาสูงสุด 10.55 บาท

ราคาต่ำสุด 6.75 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 8 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนสายเอเชีย-นครสวรรค์ กม. 59-60 อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมบางกะดี ถนนติวานนท์ อำเภอบางกะดี จังหวัดปทุมธานี

3. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน กม. 46 จังหวัดปทุมธานี

4. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

5. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

6. ที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร (บางปะกง) ตำบลหนองไม้แดง อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

7. ที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 4 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านโพ และตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

8. ที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง ซึ่งตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

จำนวนหุ้นทั้งหมด 90 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 900 ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553

1. ธนาคารออมสิน 50,000,000 หุ้น คิดเป็น 55.56%
2. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างประจำของส่วนราชการ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว 4,450,000 หุ้น คิดเป็น 4.94%
3. นายปัญญา อมตะสินธุ์ 4,068,000 หุ้น คิดเป็น 4.52%
4. บริษัทไอเอ็นจี ประกันชีวิต จำกัด โดยบลจ. ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด 1,751,300 หุ้น คิดเป็น 1.95%
5. นางธิดารัตน์ อรุณวิไลรัตน์ 1,349,200 หุ้น คิดเป็น 1.50%

ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 566,000 หุ้น

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

TIF1 : บาท	ปี 50	ปี 51	ปี 52
	0.837	0.72	0.585

- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อย่างน้อยปีละ 2 ครั้งและไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

การหารายได้ของกองทุน TIF1 กองทุนฯได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ซึ่งกองทุนฯ จะจ่ายค่าธรรมเนียมดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดในอัตราร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ

(2) ค่าธรรมเนียมส่งเสริมการจัดหารายได้คิดในอัตราร้อยละ 18.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ เฉพาะในส่วนที่เกินสามเท่าของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเริ่มแรกสัญญาดังกล่าวมีกำหนดสองปี และจะต่ออายุได้อีกคราวละหนึ่ง

ชื่อกองทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนท์เชียลคอมเพล็กซ์
อักษรย่อ TU-PF

ประเภทกองทุน

- ☑ Leasehold
- ☐ Freehold
- ☑ ที่พักอาศัย
- ☐ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☐ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☐ อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 06 ธ.ค. 2549

ราคาสูงสุด 10.20 บาท

ราคาต่ำสุด 6.60 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "ที ยู โดม เรสซิเดนท์เชียล คอมเพล็กซ์" ซึ่งประกอบด้วยอาคารพักอาศัยพร้อมพื้นที่พลาซ่า จำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคาร เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร อาคารหอพักนักศึกษาสูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคาร (ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2551 ถึงวันที่ 25ธันวาคม 2581)

ข้อมูลในอดีตนั้นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนท์เชียลคอมเพล็กซ์ เสนอขายหน่วยลงทุนไประหว่างวันที่ 22 ก.ย. - 2 ต.ค. 2549 เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่ยังไม่มีการก่อสร้าง โดยในช่วงเวลาดังกล่าว กองทุนจะนำเงินที่ระดมทุนมาได้ไปลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งกองทุนฯ คาดว่า

โครงการจะแล้วเสร็จประมาณเดือนตุลาคม 2550 แต่โครงการเกิดความล่าช้าในการก่อสร้างขึ้นจนเลื่อนออกมา จนกระทั่งปัจจุบัน (มีนาคม 53) ยังไม่แล้วเสร็จ

จำนวนหุ้นทั้งหมด	104.23	ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน	1042.30	ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 1 ตุลาคม 52

1. สำนักงานประกันสังคม 80,000,000 หุ้น คิดเป็น 76.75%
2. บริษัท ไอเอ็นจี ประกันชีวิต จำกัด
   โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด
   2,677,700 หุ้น คิดเป็น 2.57%
3. นายปัญญา อมตะสินธุ์ 2,102,700 หุ้น คิดเป็น 2.02%
4. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างประจำของส่วนราชการ
   ซึ่งจดทะเบียนแล้ว 2,000,000 หุ้น คิดเป็น 1.92%
5. นายขวัญชัย เกิดแก้วฟ้า 1,500,000 หุ้น คิดเป็น 1.44%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

TU-PF	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.235	0.121	0.09

• ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 170,000 หุ้น

• บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

กองทุนนี้เป็นกองทุนรวมในตำนานที่สร้างชื่อในด้านลบให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนนี้เป็นอย่างมากครับ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้มีการภาคทัณฑ์และปรับเงิน ผู้บริหารกองทุนในเรื่องของปัญหากรรมสิทธิ์ในที่ดิน รวมถึงมีปัญหาฟ้องร้องคดีความต่างๆ ในเรื่องของตัวอาคารอีกซึ่งปัจจุบันคดีก็ยังไม่จบกระบวนความ ปันผลที่ผ่านมาก็จ่ายได้น้อยมากๆ เพราะยังไม่มีรายได้หลักจากอาคารพัก ซึ่งยังสร้างไม่เสร็จ ไม่มีใครทราบได้ว่าอนาคตบทสรุปของ TU-PF จะเป็นเช่นไร จะมีฟ้าหลังฝนหรือไม่ แต่ถือได้ว่ากองทุน TU-PF นี้เป็นกองทุนที่เป็นบทเรียนของทุกฝ่ายได้เป็นอย่างดีครับ

ชื่อกองทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ยูโอบี อะพาร์ทเมนท์หนึ่ง
อักษรย่อ UOBAPF

ประเภทกองทุน

- ☑ Leasehold
- ☐ Freehold
- ☑ ที่พักอาศัย
- ☐ อาคารสำนักงาน
- ☐ ห้างสรรพสินค้า
- ☐ โรงงาน-คลังสินค้า
- ☐ อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 29 ต.ค. 2546

ราคาสูงสุด 14.50 บาท

ราคาต่ำสุด 3.76 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน (บางส่วน) และอาคารเช่าพักอาศัยพร้อมบริการ (Serviced Apartment) อาคารแนเชอรัล วิลล์ เรสซิเด้นส์ ตั้งอยู่บนถนนหลังสวน กรุงเทพฯ ซึ่งมีจำนวนห้องพักประมาณ 150 ห้อง โดยกองทุนได้รับโอนสิทธิการเช่าพร้อมทั้งทรัพย์สินอื่นและกิจการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ต่อจากบริษัท แนเชอรัล พาร์ค จำกัด (มหาชน) โดยจ่ายค่าตอบแทนในการโอนและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องรวมเป็นจำนวน 828.14 ล้านบาท และกองทุนต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินให้กับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินในอัตราค่าเช่าเดือนละ 800,000 บาท และปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี (ค่าเช่าตลอดอายุการเช่า 30 ปี รวม 458,997,840 บาท)

UOBAPF

จำนวนหุ้นทั้งหมด 85 ล้านหุ้น

ขนาดกองทุน 850 ล้านบาท

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

UOBAPF	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	0.4778	0.47	0.2368

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 188,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยพิจารณาจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ไทย) จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

UOBAPF เป็นกองทุนอสังหารุ่นแรกๆ ที่เข้ามาทำการซื้อขาย ชื่อเดิมคือ BOAAPF ปัจจุบัน บลจ. ยูโอ บี พยายามหาผู้ซื้อมาซื้อกองทุนนี้ไปอยู่, ผลประกอบการในแต่ละปีไม่โดดเด่น

ชื่อกองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เออร์บานา
อักษรย่อ	URBNPF

ประเภทกองทุน

- [x] Leasehold
- [ ] Freehold
- [x] ที่พักอาศัย
- [ ] อาคารสำนักงาน
- [ ] ห้างสรรพสินค้า
- [ ] โรงงาน-คลังสินค้า
- [ ] อื่นๆ



วันแรกที่ทำการซื้อขาย 18 ต.ค. 2550

ราคาสูงสุด 10.70 บาท

ราคาต่ำสุด 6.50 บาท

สินทรัพย์ที่กองทุนลงทุน

ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในทรัพย์สินที่เช่า ได้แก่ ที่ดิน อาคารพักอาศัยบางส่วนซึ่งประกอบด้วยห้องชุดเซอร์วิสอพาร์ตเมนต์จำนวน 128 ห้อง สิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนควบรวมบนที่ดินที่เช่าซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการเออร์บานา ถนนหลังสวน โดยมีสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ("สำนักงานทรัพย์สินฯ") เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า และมีบริษัท สยามพันธุ์วัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีอายุการเช่าประมาณ 28 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2577

จำนวนหุ้นทั้งหมด	72	ล้านหุ้น
ขนาดกองทุน	720	ล้านบาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก ณ. วันที่ 27 พฤศจิกายน 2552

1. บริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด 23,000,000 หุ้น คิดเป็น 31.94%
2. สำนักงานประกันสังคม 21,600,000 หุ้น คิดเป็น 30.00%
3. นายยง อารีเจริญเลิศ 3,000,000 หุ้น คิดเป็น 4.17%
4. นายสมพงษ์ รุ่งเรืองเนาวรัตน์ 2,000,000 หุ้น คิดเป็น 2.78%
5. นายบัณฑิต บัณฑุชัย 1,020,000 หุ้น คิดเป็น 1.42%

เงินปันผลย้อนหลัง ปี 50-52

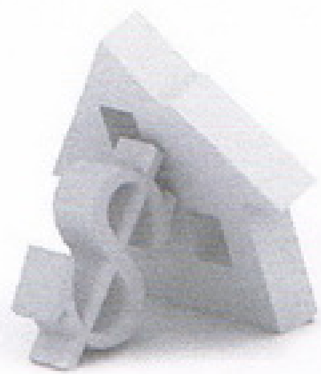
URBNPF	ปี 50	ปี 51	ปี 52
: บาท	-	0.776	0.9012

- ปริมาณการซื้อขายย้อนหลังทั้งเดือนเฉลี่ย 376,000 หุ้น
- นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ไม่เกินปีละ 4 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

ข้อมูลอื่นๆ ที่น่าสนใจ

กองทุนฯ ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนข้างต้นโดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัท เออร์บานา เอสเตท จำกัด เพื่อให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 3 ปี และให้คำมั่นแก่ผู้เช่า ช่วงให้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไม่เกิน 9 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี



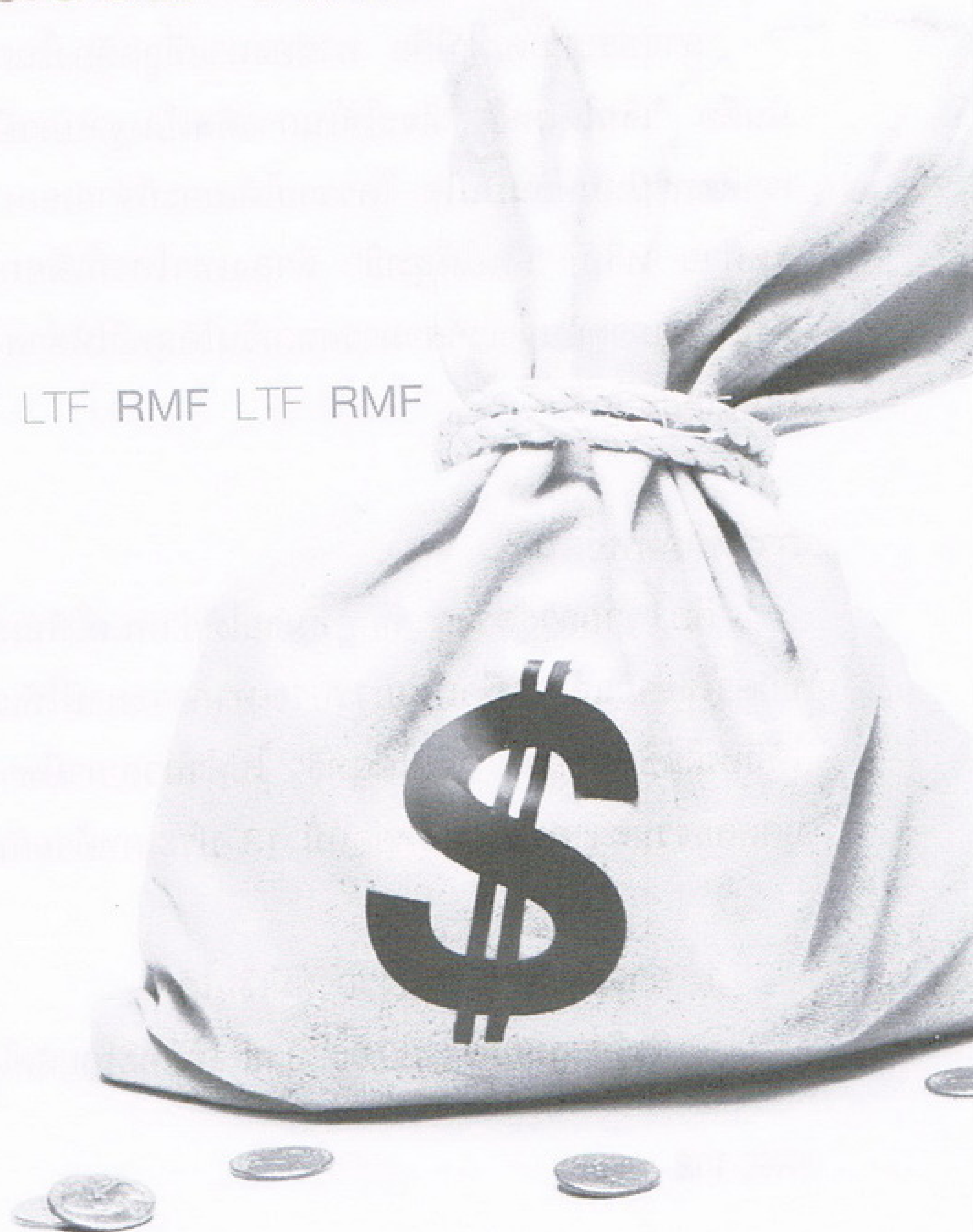


LTF RMF LTF RMF LTF RMF LTF RMF LTF RMF LTF RMF LTF RMF

PART II

วางแผนบริหารภาษี ด้วยกองทุนรวม LTF และกองทุนรวม RMF

RMF LTF RMF LTF RMF LTF RMF LTF RMF



ภาษีเป็นเรื่องที่หลายคน ไม่ได้ใส่ใจ ภาษีบางคนมองเป็นเรื่องไกลตัว บางคนเซ็งที่ต้องจ่ายภาษีเยอะๆ เพราะคนที่ใช้ภาษีจากเราไม่ได้ทำตัวคุ้มกับภาษีที่จ่ายไปซักเท่าไหร่

เงินทองของหายาก แต่ใช้ง่าย ใครละจะอยากจ่ายภาษีเยอะๆ ทุกคนอยากจ่ายภาษีน้อยๆ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของเงินในกระเป๋าทั้งนั้นจริงไหมครับคุณผู้อ่าน ดังนั้นวิธีการวางแผนภาษี จึงน่าจะเป็นคำตอบสุดท้ายในการทำให้เราเสียภาษีน้อยที่สุด

ประหยัดภาษีบุคคลธรรมดาได้ทำอย่างไรบ้าง

การประหยัดภาษีคือ หาช่องทางที่ถูกต้องในการทำให้บรรทัดสุดท้าย นั่นคือ "เงินได้สุทธิ" ที่จะใช้ในการคิดเป็นฐานภาษีต่ำที่สุด เนื่องจากบ้านเราคิดภาษีแบบขั้นบันได ใครรายได้เยอะก็จ่ายเยอะ ดังนั้นยิ่งทำให้บรรทัดสุดท้าย หรือ "เงินได้สุทธิ" ต่ำลงเท่าไหร่ก็เสียภาษีน้อยลงตามสัดส่วน ดังนั้นเรามาดูกันว่าเราสามารถลดเงินได้สุทธิให้ต่ำลงได้อย่างไรบ้างจากการหักลดหย่อนครับ

การหักลดหย่อน

คือ รายการต่างๆ ที่กฎหมายได้กำหนดให้หักได้เพิ่มขึ้น หลังจากได้หักค่าใช้จ่ายแล้ว เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีก่อนนำเงินได้ที่เหลือซึ่งเรียกว่า "เงินได้สุทธิ" ไปคำนวณภาษีตามบัญชีอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา การหักลดหย่อนมี 13 ประเภทด้วยกันดังนี้ครับ

1. ค่าลดหย่อนส่วนตัวของผู้มีเงินได้
   สิทธิลดหย่อน : 30,00 บาท ได้สิทธิโดยอัตโนมัติทุกคน

2. ค่าลดหย่อนคู่สมรสของผู้มีเงินได้ คู่สมรสไม่มีเงินได้ และยื่นภาษีร่วมกัน สิทธิลดหย่อน : 30,000 บาท

3. ค่าลดหย่อนบุตร

สิทธิลดหย่อน : 3 คน คนละ 15,000 บาท

เงื่อนไข :

- เป็นผู้เยาว์ (อายุไม่ถึง 20 ปี หรือยังไม่บรรลุนิติภาวะโดยการสมรส)
- มีอายุไม่เกิน 25 ปี และยังศึกษาอยู่ในมหาวิทยาลัยหรือชั้นอุดมศึกษา
- หาร 2 กับคู่สมรสที่มีเงินได้ แยกยื่นภาษี

4. ค่าลดหย่อนการศึกษาของบุตร

สิทธิลดหย่อน : 3 คน คนละ 2,000 บาท

เงื่อนไข :

- นับเฉพาะบุตรที่มีชีวิตอยู่ตามลำดับอายุสูงสุดของบุตร
- หาร 2 กับคู่สมรสที่มีเงินได้ แยกยื่นภาษี
- สถานศึกษาจะต้องอยู่ในประเทศไทย ตั้งแต่ระดับชั้นอนุบาลถึงอุดมศึกษา

5. ค่าลดหย่อนบิดามารดา

สิทธิลดหย่อน : 4 คน @ 30,000 บาท

เงื่อนไข :

- บิดา-มารดาของผู้มีเงินได้
- บิดา-มารดาของคู่สมรสไม่มีเงินได้

• บิดา-มารดาของคู่สมรสมีเงินได้ ยื่นรวม

• อายุ 60 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป มีหนังสือรับรองว่าเป็นบุตรที่เป็นผู้อุปการะเลี้ยงดูเพียงผู้เดียว

6. ค่าลดหย่อนเบี้ยประกันสุขภาพบิดามารดา

สิทธิลดหย่อน : 4 คน <= 15,000 บาท

เงื่อนไขคือ

• บิดา-มารดาของผู้มีเงินได้

• บิดา-มารดาของคู่สมรสไม่มีเงินได้

• บิดา-มารดาของคู่สมรสมีเงินได้ ยื่นรวม

• บิดา-มารดารายได้ต่อปี ไม่เกิน 30,000 บาท/ปี

7. ค่าลดหย่อนเบี้ยประกันชีวิต

สิทธิลดหย่อน :

• ผู้มีเงินได้ 100,000 บาท

• คู่สมรสไม่มีเงินได้ 10,000 บาท

• คู่สมรสมีเงินได้ ยื่นรวม 100,000 บาท

กรมธรรม์ประกันชีวิตมีกำหนดเวลาตั้งแต่ 10 ปี ขึ้นไป

• กรมธรรม์ที่ไม่ได้กำหนดอายุกรมธรรม์ / กำหนดไว้ตลอดชีพ จะต้องระบุระยะเวลาการจ่ายเบี้ยประกันตั้งแต่ 10 ปี ขึ้นไป

• กรมธรรม์ที่ไม่ได้กำหนดอายุกรมธรรม์ / กำหนดไว้ตลอดชีพ จะต้องระบุระยะเวลาการจ่ายเบี้ยประกันตั้งแต่ 10 ปี ขึ้นไป

• ผู้รับประกันประกอบกิจการประกันชีวิตในประเทศไทย

8. ค่าลดหย่อนเงินสะสมเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ Provident fund (PVF)

- ไม่เกิน 15% ของเงินได้
- ไม่เกิน 500,000 บาท เมื่อรวมกับค่า

สิทธิลดหย่อน : PVF+RMF <= 500,000 บาท

9. ค่าลดหย่อนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน RMF

- ไม่ต่ำกว่า 3% ของเงินได้ หรือ 5,000 บาท
- ไม่เกิน 15% ของเงินได้
- ไม่เกิน 500,000 บาท เมื่อรวมกับเงินสะสมที่จ่ายเข้า
- ซื้อปี เว้น ปี ได้
- ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 5 ปี และถือจนครบอายุ 55 ปี

สิทธิลดหย่อน : PVF+RMF <= 500,000 บาท

10. ค่าลดหย่อนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน LTF

- ไม่เกิน 15% ของเงินได้
- ไม่เกิน 500,000 บาท
- ต้องถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 5 ปีปฏิทิน

สิทธิลดหย่อน : LTF 500,000 บาท

11. ค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่

สิทธิลดหย่อน : 100,000 บาท

เงื่อนไข : กู้ยืมจาก ธนาคาร, บริษัทเงินทุน, บริษัทหลักทรัพย์, เครดิตฟองซิเอร์, บริษัทประกันชีวิต, สหกรณ์ นายจ้าง-สวัสดิการ, บรรษัท

ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน, กบข.

- ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
- หักลดหย่อนได้มากกว่า 1 แห่ง
- กู้ร่วมสามารถหักลดหย่อนได้ตามสัดส่วน

12. ค่าลดหย่อนเงินสมทบประกันสังคม

- หักลดหย่อนได้ตามที่จ่ายจริง

13. ค่าลดหย่อนเงินสนับสนุนเพื่อการศึกษา

เงื่อนไข

- เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการได้ให้ความเห็นชอบ
- จัดหาวัสดุอุปกรณ์เพื่อการศึกษา แบบเรียน ตำรา วัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาให้แก่สถานศึกษา

สิทธิลดหย่อน : 2 เท่า ของเงินสนับสนุน แต่ไม่เกิน 10% ของเงินได้หลังหักค่าใช้จ่ายและค่าลดหย่อน

14. ค่าลดหย่อนเงินบริจาค

สถานพยาบาล สถานศึกษา และสถานสาธารณกุศล ตามรายชื่อที่กรมสรรพากรประกาศไว้

สิทธิลดหย่อน : 10% ของเงินได้ หลังหักค่าใช้จ่าย และค่าลดหย่อน

สรุป

1. ค่าลดหย่อนส่วนตัวของผู้มีเงินได้ 30,000 บาท

2. ค่าลดหย่อนคู่สมรสของผู้มีเงินได้ 30,000 บาท

3. ค่าลดหย่อนบุตร @ 15,000 บาท

4. ค่าลดหย่อนการศึกษาของบุตร 3 @ 2,000 บาท

5. ค่าลดหย่อนบิดามารดา 4 @ 30,000 บาท

6. ค่าลดหย่อนเบี้ยประกันสุขภาพบิดามารดา 4 @ 15,000 บาท

7. ค่าลดหย่อนเบี้ยประกันชีวิต 100,000 + 10,000 บาท

8. ค่าลดหย่อนเงินสะสมที่จ่ายเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 10,000 บาท

9. ค่าลดหย่อนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนในกองทุน RMF 500,000 บาท

10. ค่าลดหย่อนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนในกองทุน LTF 500,000 บาท

11. ค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย 100,000 บาท

12. ค่าลดหย่อนเงินสมทบที่จ่ายเข้ากองทุนประกันสังคม (ปี 2552) 7,200 บาท

13. ค่าลดหย่อนเงินสนับสนุนเพื่อการศึกษา

14. ค่าลดหย่อนเงินบริจาคให้องค์การสาธารณกุศล



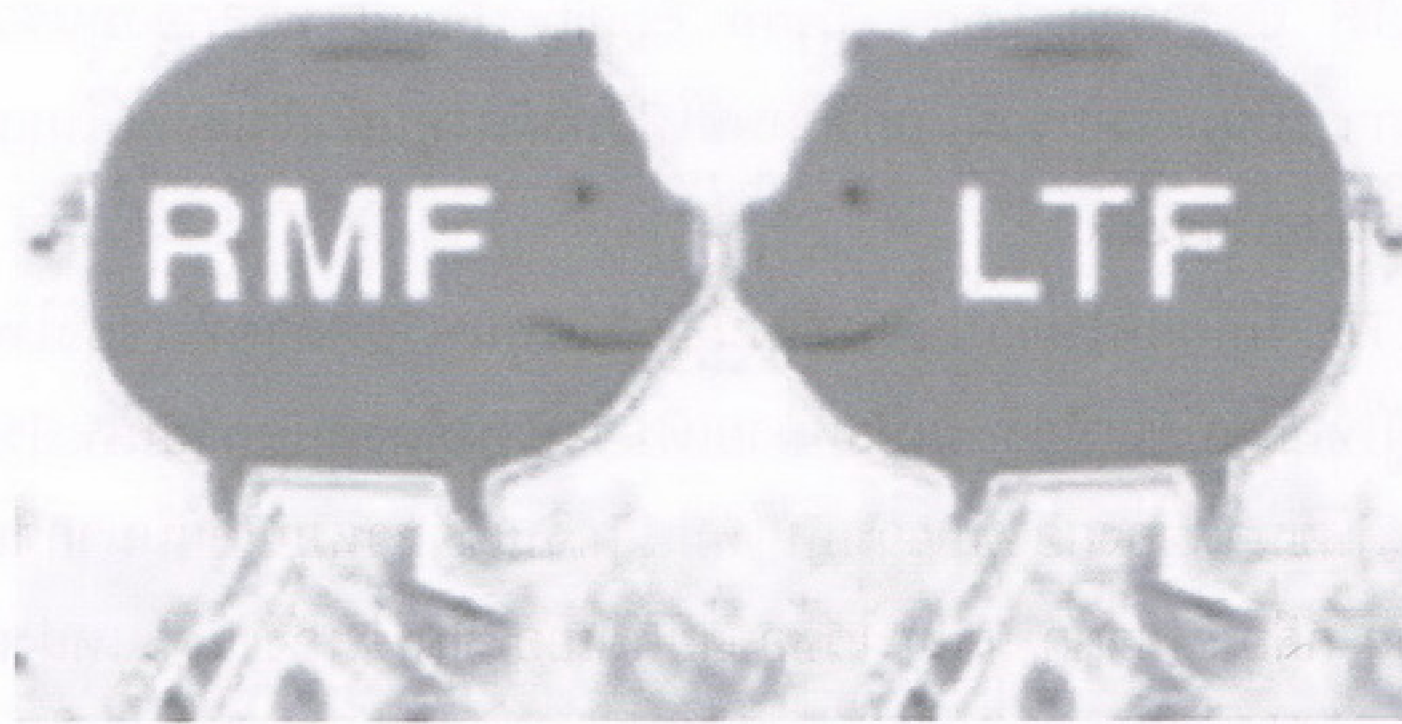
ข้อ 9 รายการลดหย่อนและยกเว้นหลังจากหักค่าใช้จ่าย	ผู้มีเงินได้	คู่สมรส
1. ผู้มีเงินได้ (30,000 บาท หรือ 60,000 บาท แล้วแต่กรณี คู่สมรส (30,000 บาท กรณีแยกคำนวณภาษี)		
2. คู่สมรส (30,000 บาท กรณีมีเงินได้รวมคำนวณภาษีหรือไม่มีเงินได้)		
3. บุตร คนละ 15,000 บาท ...... คน (ไม่ศึกษาหรือศึกษาต่างประเทศ หากแยกคำนวณให้หักคนละ 7,500 บาท)		
บุตร คนละ 17,000 บาท ...... คน (ศึกษาในประเทศ หากแยกคำนวณให้หักคนละ 8,500 บาท). . . .		
4. บิดา (บิดาของผู้มีเงินได้ (ให้กรอกเลขประจำตัวประชาชน) / (บิดาของคู่สมรส กรณีแยกคำนวณ)		
มารดา (มารดาของผู้มีเงินได้) / (มารดาของคู่สมรส) (กรณีแยกคำนวณ)		
บิดา (บิดาของคู่สมรสที่มีเงินได้รวมคำนวณภาษีหรือไม่มีเงินได้)		
มารดา (มารดาของคู่สมรสที่มีเงินได้รวมคำนวณภาษีหรือไม่มีเงินได้)		
5. อุปการะเลี้ยงดูคนพิการหรือคนทุพพลภาพ (ยกมาจากแบบ ล.ย.04)		
6. เบี้ยประกันสุขภาพบิดามารดาของผู้มีเงินได้และคู่สมรส (ให้กรอกเลขประจำตัวประชาชน		
บิดา (บิดาของผู้มีเงินได้) / (บิดาของคู่สมรส)		
มารดา (มารดาของผู้มีเงินได้) / (มารดาของคู่สมรส)		
7. เบี้ยประกันชีวิต		
8. เงินสะสมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ส่วนที่ไม่เกิน 10,000 บาท)		
9. ค่าซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ		
10. ค่าซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมหุ้นระยะยาว		
11. ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างอาคารอยู่อาศัย		
12. ค่าซื้ออาคารฯ		
13. เงินสมทบกองทุนประกันสังคม		
14. รวม (1. ถึง 13.) นำไปกรอกใน ข้อ 10 2. (หลักฐานแบบ 4. ถึง 13. รวม............ฉบับ) . . . . ➤		

ข้อ 10 การคำนวณภาษี	ผู้มีเงินได้	คู่สมรส
1. เงินได้หลังจากหักค่าใช้จ่าย (รวมยอดมาจากรายการสุดท้ายของ ข้อ 1 ถึง ข้อ 7)		
2. หัก ค่าลดหย่อนฯ (ยกมาจาก ข้อ 9 14.)		
3. คงเหลือ (1. – 2.)		
4. หัก เงินบริจาคสนับสนุนการศึกษา (2 เท่าของจำนวนที่ได้จ่ายไปจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ของ 3.). .		
5. คงเหลือ (3. – 4.)		
6. หัก เงินบริจาค (ไม่เกินร้อยละ 10 ของ 5.)		
7. เงินได้สุทธิ (5. – 6.)		
8. ภาษีคำนวณจากเงินได้สุทธิ ตาม 7.		
9. ภาษีคำนวณจากเงินได้พึงประเมิน ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไป คือร้อยละ 0.5 ของรวมยอดเงินได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 1 ถึง ข้อ 7 (ไม่รวมเงินได้ตามมาตรา 40 (1)) = ... X 0.005 =		
10. ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (จำนวนที่มากกว่าระหว่าง 8. กับ 9. เว้นแต่กรณี 9. คำนวณแล้วไม่เกิน 5,000 บาท ให้ชำระภาษีตาม 8.)		
11. ภาษีที่ต้องชำระจากใบแสดงเงินได้ฯ ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ		
12. รวมภาษีที่ต้องชำระ.		
13. หัก ☐ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและเครดิตภาษี ☐ ชำระไว้ตามแบบ ภ.ง.ด.93 และ ภ.ง.ด.94.		
14. ภาษีที่ ☐ ชำระเพิ่มเติม ☐ ชำระไว้เกิน		
15. ภาษีที่ ☐ ชำระเพิ่มเติม ☐ ชำระไว้เกิน (ยกมาจาก ข้อ 8 (ถ้ามี)		
16. รวม ภาษีที่ผู้มีเงินได้ ☐ ชำระเพิ่มเติม ☐ ชำระไว้เกิน คู่สมรส ☐ ชำระเพิ่มเติม ☐ ชำระไว้เกิน		
17. นำภาษีส่วนที่เกินของอีกฝ่ายหนึ่งมาหักกลบลบกัน		
18. คงเหลือ ภาษีที่ ☐ ชำระเพิ่มเติม ☐ ชำระไว้เกิน (หลักฐานแบบ 4. , 6. และ 13. รวม......ฉบับ) ➤		

สำหรับโลกของผลประโยชน์เรื่องของเงินๆ ทองๆ ต้องขอยกคำว่า "is no such thing as a free lunch" หรือโลกนี้ไม่มีอะไรฟรี ยกมาใช้อีกครั้งครับ อยากประหยัดภาษีก็ต้องควักจ่ายก่อน อยาก "ลดได้" คือต้อง "ลง" เงินไปก่อน ถ้าลงแบบไม่หวังผลตอบแทนนั่นคือการบริจาคเติมบุญให้ตนเอง ได้บุญได้กุศลผลพลอยได้คือนำไปลดหย่อยภาษีได้

ด้านการลงเงินแบบคาดหวังผลตอบแทนกลับมาแล้วได้บริหารภาษีให้ลดลง นั่นคือลงทุนนั่นเอง มี 3 ทางด้วยกันครับคือ

1. ประกันชีวิต (ข้อ 7) 2. RMF (ข้อ 9) 3. LTF (ข้อ 10)



จริงๆ แล้วมีอีกข้อหนึ่งที่ทำได้แต่คงจะไม่ขอกล่าวถึงในเล่มนี้คือ การเครดิตภาษีจากเงินปันผล (ของหุ้น) ซึ่งเป็นวิธีที่นอกจากจะทำให้เราได้ปันผลแล้ว เรายังได้รับเงินคืนอีกก้อนหนึ่งด้วย (สำหรับคนที่ฐานภาษีไม่สูง)

สำหรับในพ็อคเก็ตบุ๊คเล่มนี้ ผมจะขออนุญาตคุณผู้อ่านมาโฟกัสกันที่ค่าลดหย่อนข้อ 9 และข้อลดหย่อนข้อ 10 ซึ่งเป็นการลงทุนประเภทหนึ่ง ซึ่งมีโอกาสที่จะทำให้เงินของเรางอกเงยขึ้นมาได้ พร้อมกับสิทธิประโยชน์ด้านภาษี เรามารู้ให้รอบด้านเกี่ยวกับ LTF และ RMF กันได้เลยครับ



ที่มาที่ไปของ LTF

LTF ย่อมาจาก Long Term Equity Fund หรือกองทุนรวมหุ้นระยะยาว เป็นกองทุนรวมแบบพิเศษที่ให้สิทธิผู้ลงทุนนำเงินลงทุนในแต่ละปีมาใช้ลดหย่อนภาษีได้

LTF มีที่มาที่ไปจากแผนพัฒนาตลาดทุนหรือตลาดหุ้นของไทยเราที่ท่านผู้ใหญ่ในบ้านเมือง มีเป้าหมายเพิ่มจำนวนผู้ลงทุนสถาบันในประเทศนั่นคือเพิ่มขนาดของกองทุนรวมหุ้นให้มีเม็ดเงินเข้ามาหมุนเวียนมากขึ้นหรือพูดง่ายๆ ก็คือมีหน้าตัก (เงิน) ไว้ซื้อขายหุ้นเยอะขึ้นนั้นเอง และแหล่งต้นน้ำที่จะเพิ่มหน้าตักก็คือ เราๆ ท่านๆ ที่เป็น retails หรือรายย่อย มาใส่เงินให้กองทุนกันซะดีๆ โดยจูงใจในผลประโยชน์ด้านภาษี

สาเหตุที่อยากจะเพิ่มผู้ลงทุนสถาบันเพราะมองกันว่า สถาบัน หรือกองทุน จะเป็นฟันเฟืองที่ทำให้ตลาดหุ้นมีเสถียรภาพเพราะมักจะถือหุ้นได้ยาวกว่ารายย่อย และไม่เล่นหุ้นในสไตล์เก็งกำไรมากนัก (ซึ่งก็ยังพิสูจน์ไม่ได้ว่าจริงอย่างที่เค้าว่ารึเปล่า!!!) แต่เอาหละครับสุดท้าย LTF ก็คลอดออกมาเมื่อประมาณช่วงปี 2547 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (บลจ.) ต่างๆ ก็มี LTF ให้เลือกกันซื้อมากมาย ซึ่งแต่ละกองก็มีจุดขายที่แตกต่างกันไป



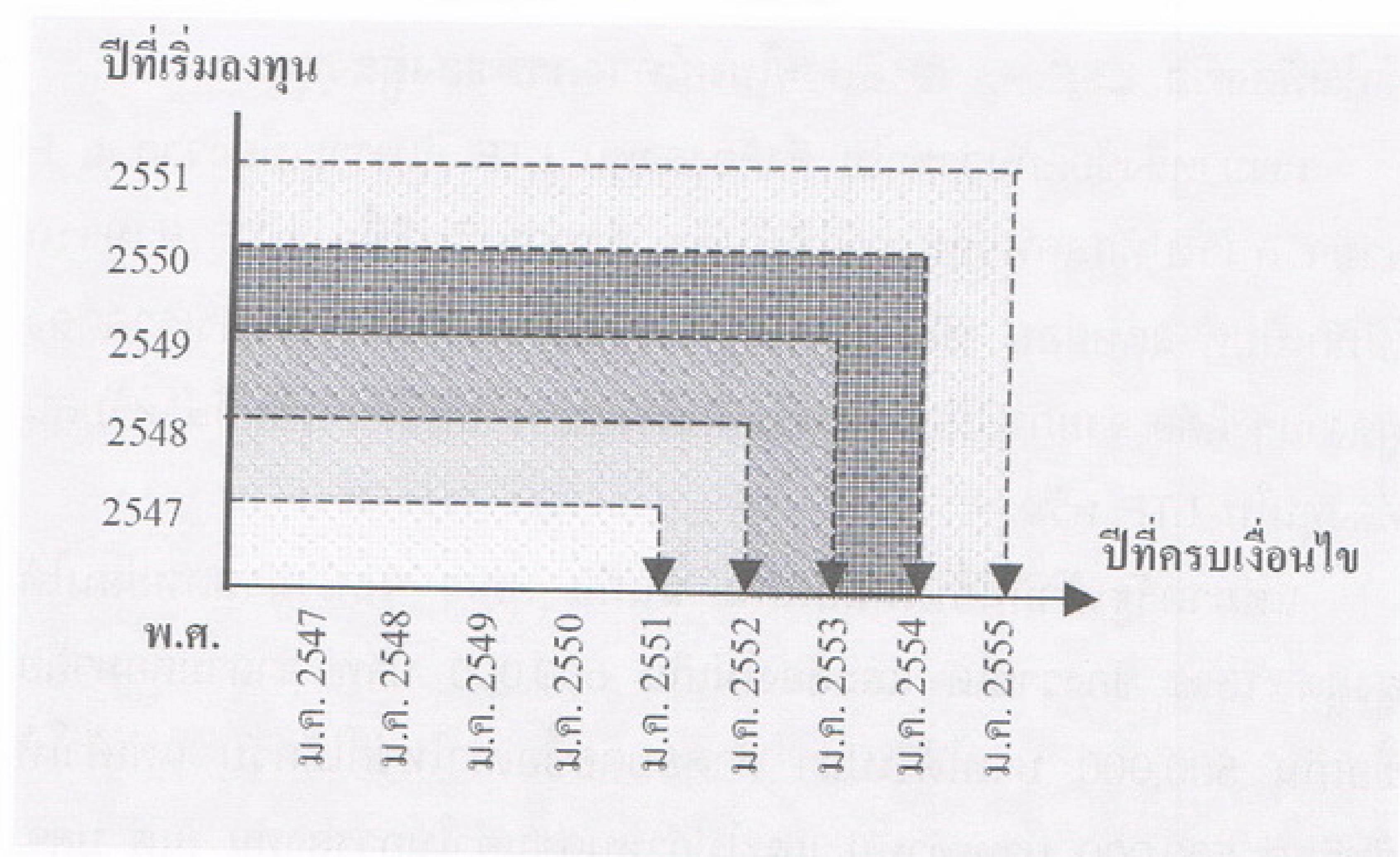
ทำไมต้องซื้อ LTF => สิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้ลงทุน

เรามาดูถึงข้อดีกันว่าทำไม จึงต้องลงทุน LTF ก็เพราะเนื่องจาก LTF สามารถนำไปหักลดหย่อนภาษีได้นั่นคือ จำนวนเงินที่ซื้อ LTF สามารถใช้หักเป็นค่าลดหย่อน เป็นผลทำให้ฐานรายได้ในการคิดภาษีของเราลดลง พูดง่ายๆ ก็คือ จ่ายภาษีน้อยลง หรือนั่นคือผลประโยชน์ส่วนเพิ่มที่สำหรับคนที่ลงทุนใน LTF ครับ

แต่ภาครัฐเค้าก็มีอั้นเหมือนกัน นั่นคือ คุณๆ จะนำมาลดหย่อนได้สูงสุด 15% ของรายได้ และต้องไม่เกิน 500,000 บาท คำถามต่อมาคือซื้อเกิน 500,000 บาทได้รึเปล่า คำตอบคือซื้อเท่าไหร่ก็ได้ครับ แต่เค้าให้สิทธิแค่ 500,000 บาทเท่านั้น และไม่กำหนดขั้นต่ำในการลงทุน (แต่ บลจ. มักกำหนดขั้นต่ำในการซื้อไว้ เช่นซื้อครั้งแรก 5,000 บาท)

การลงทุนใน LTF นั้นไม่ต้องมีการซื้อต่อเนื่องทุกปีครับ หากลงทุนปีไหนสามารถนำตัวเลขเงินลงทุนในปีนั้นไปใช้สิทธิ์ลดหย่อนภาษีจากรายได้ของปีที่ลงทุนได้ทันที ส่วนจะประหยัดภาษีได้เท่าไร ก็ขึ้นกับฐานภาษีของ

แต่ละคน ยิ่งฐานภาษีสูงมากก็ยิ่งประหยัดได้มาก โดยมีเงื่อนไขคือ เมื่อผู้ลงทุนซื้อ LTF แล้ว ต้องถือหน่วยลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า 5 ปี (นับตามปีปฏิทิน เช่น เงินลงทุนที่ซื้อในระหว่างปี 2550 จะครบเงื่อนไขตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ส่วนที่ลงทุนซื้อในระหว่างปี 2551 ก็จะครบเงื่อนไขตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป โดยในการขายคืนนั้นจะขายคืนเพียงบางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้) ทั้งนี้เงินลงทุนใน LTF ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี จะต้องเป็นการลงทุนภายในช่วงระยะเวลาไม่เกินปี 2559 เท่านั้น หลังปี 2559 ไม่ได้รับสิทธิแล้วเพราะหมดโปรโมชั่นของภาครัฐแล้วครับ



ผลประโยชน์หากถือครบ 5 ปีปฏิทิน

• เงินซื้อหน่วยลงทุนใน LTF สามารถบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อหักลดหย่อนในภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามที่จ่ายจริงสูงสุดไม่เกิน 15% ของเงินได้ในแต่ละปี ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน 500,000 บาท



• หากมีกำไรจากการขายคืนหน่วยลงทุน (capital gain) ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

หากถือไม่ครบ 5 ปีโดนอะไรบ้าง

• ถือไม่ครบ 5 ปีคือผิดเงื่อนไข ต้องคืนเงินภาษีที่ได้รับยกเว้นไปเฉพาะยอดเงินลงทุนที่ขายคืนพร้อมเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือน โดยนับตั้งแต่เดือนเมษายน ของปีที่ผู้ลงทุนยื่นขอยกเว้นภาษี จนถึงเดือนที่มีการยื่นคืนเงินภาษี ดังนั้น ดังนั้นหากผิดเงื่อนไขเมื่อไหร่ ควรยื่นขอคืนเงินภาษีพร้อมเงินเพิ่มทันทีที่มีการทำผิดเงื่อนไขการลงทุน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้ถึงรอบชำระภาษีตามปกติ



- ต้องจ่ายภาษีของกำไรส่วนเกินทุน (capital gain) โดยนำกำไรที่ได้รับจากการขายคืนไปรวมเป็นเงินได้ของปีที่ขายคืนเพื่อเสียภาษีเงินได้ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมจะหักภาษี ณ. ที่จ่าย 3% ของกำไรส่วนเกินทุนไว้ด้วยเพื่อที่สรรพากรจะตรวจสอบได้...ซึ่งปกติเราลงทุนที่กองทุนรวมธรรมดามีกำไรจะไม่เสียภาษี

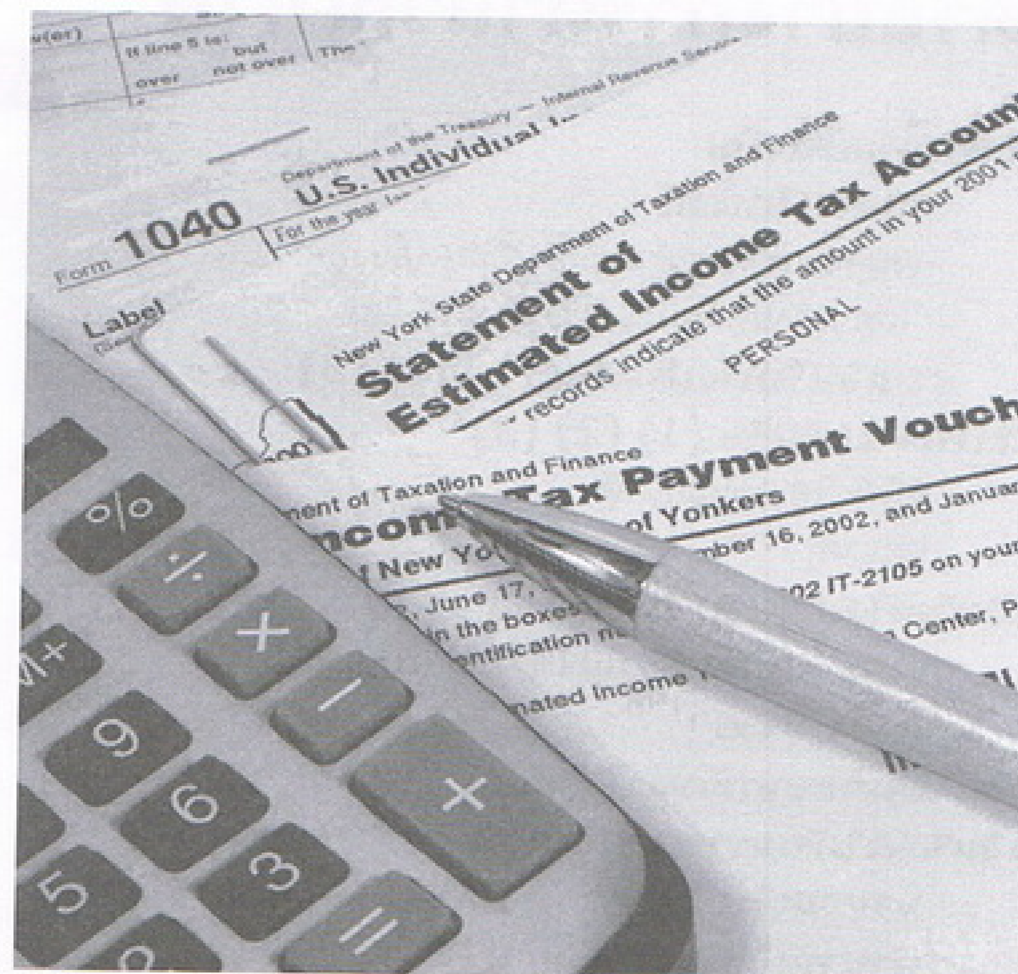
เปรียบเทียบลงทุนใน LTF VS. ไม่ลงทุนใน LTF

ผลประโยชน์ด้านภาษีจะจ่ายน้อยลงเท่าไหร่เรามาดูตัวอย่างกันครับ

คุณปัณปัณ มีรายได้ต่อปีที่ 3.6 แสนบาท เป็นโสด และสมมุติไม่มีค่าลดหย่อยอื่นๆ ลองเปรียบเทียบกันครับว่าซื้อกับไม่ซื้อ LTF จะประหยัดภาษีได้เท่าไหร่ โดยยกตัวอย่างที่ซื้อเต็มตามสิทธิที่ 15%

ตัวอย่างการคำนวณภาษี				
			ใช้สิทธิลงทุน	ไม่ใช้สิทธิลงทุน
เงินได้พึงประเมิน				
รวมเงินได้ทั้งปี			360,000.00	360,000.00
-เงินสมทบที่จ่ายเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เฉพาะส่วนที่เกิน 10,000 บาท			-	-
รวมเงินได้พึงประเมิน (1) (2) (3)			360,000.00	360,000.00
ค่าใช้จ่าย 40% (1) (2) (3)				
ผู้มีเงินได้ ลดหย่อนได้	40%		60,000.00	60,000.00
คู่สมรส	-	บาท	-	-
เงินได้พึงประเมินประเภทอื่น				
รวมรายได้พึงประเมิน (4) (5) (6) (7) (8)			-	-
หักค่าใช้จ่าย			-	-
เงินได้หลังจากหักค่าใช้จ่าย			300,000.00	300,000.00
เงินได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี				
จำนวนเงินที่ลงทุนใน RMF			-	-
จำนวนเงินที่ลงทุนใน LTF			54,000.00	-
คงเหลือเงินได้ก่อนหักค่าลดหย่อน			246,000.00	300,000.00
รายการลดหย่อน				
ผู้มีเงินได้/(+คู่สมรส)	30,000.00	บาท	30,000.00	30,000.00
บุตร รวม	-	บาท	-	-
จำนวน บิดา/มารดา	0	ท่าน	-	-
เบี้ยประกันชีวิต	-	บาท	-	-
เงินสะสมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	-	%	-	-
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	-	บาท	-	-
เงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์	-	บาท	-	-
เงินสมทบกองทุนประกันสังคม	5.00	%	9,000.00	9,000.00
รวมค่าลดหย่อน			39,000.00	39,000.00
คงเหลือเงินได้ก่อนหักเงินสนับสนุนการศึกษา			207,000.00	261,000.00
หัก เงินสนับสนุนเพื่อการศึกษา	-	บาท	-	-
หัก เงินสนับสนุนการกีฬา	-	บาท	-	-
คงเหลือเงินได้ก่อนหักเงินบริจาค			207,000.00	261,000.00
หัก เงินบริจาค	-	บาท	-	-
เงินได้สุทธิ			207,000.00	261,000.00
ภาษีที่คำนวณจากเงินได้สุทธิ			5,700.00	11,100.00
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ที่ได้นำส่งแล้ว			-	-
ภาษีเงินได้ที่ชำระเพิ่มเติม			5,700.00	11,100.00

เนื่องจากเงินได้สุทธิเข้าฐานภาษีที่ 10% ทำให้ปัณปัณ ลงทุน LTF (15% ของ 3.6 แสน) หรือคิดเป็น 54,000 บาท ประหยัดภาษีไปได้ 5,410 บาท



ถ้ากรณีคุณปัณปัณมีรายได้เพิ่มขึ้นมาเป็น 720,000 บาท ซื้อ LTF เต็มที่จะประหยัดภาษีไปได้เท่าไหร่

ตัวอย่างการคำนวณภาษี

			ใช้สิทธิลงทุน	ไม่ใช้สิทธิลงทุน
เงินได้พึงประเมิน				
รวมเงินได้ทั้งปี			**720,000.00**	**720,000.00**
-เงินสมทบที่จ่ายเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เฉพาะส่วนที่เกิน 10,000 บาท			-	-
รวมเงินได้พึงประเมิน (1) (2) (3)			**720,000.00**	**720,000.00**
ค่าใช้จ่าย 40% (1) (2) (3)				
ผู้มีเงินได้ ลดหย่อนได้	40%		60,000.00	60,000.00
คู่สมรส	-	บาท	-	-
เงินได้พึงประเมินประเภทอื่น				
รวมรายได้พึงประเมิน (4) (5) (6) (7) (8)			-	-
หักค่าใช้จ่าย			-	-
เงินได้หลังจากหักค่าใช้จ่าย			**660,000.00**	**660,000.00**
เงินได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี				
จำนวนเงินที่ลงทุนใน RMF			-	-
จำนวนเงินที่ลงทุนใน LTF			**108,000.00**	-
คงเหลือเงินได้ก่อนหักค่าลดหย่อน			**552,000.00**	**660,000.00**
รายการลดหย่อน				
ผู้มีเงินได้/(+คู่สมรส)	30,000.00	บาท	30,000.00	30,000.00
บุตร รวม	-	บาท	-	-
จำนวน บิดา/มารดา	0	ท่าน	-	-
เบี้ยประกันชีวิต	-	บาท	-	-
เงินสะสมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	-	%	-	-
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	-	บาท	-	-
เงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์	-	บาท	-	-
เงินสมทบกองทุนประกันสังคม	5.00	%	9,000.00	9,000.00
รวมค่าลดหย่อน			**39,000.00**	**39,000.00**
คงเหลือเงินได้ก่อนหักเงินสนับสนุนการศึกษา			**513,000.00**	**621,000.00**
หัก เงินสนับสนุนเพื่อการศึกษา	-	บาท	-	-
หัก เงินสนับสนุนการกีฬา	-	บาท	-	-
คงเหลือเงินได้ก่อนหักเงินบริจาค			**513,000.00**	**621,000.00**
หัก เงินบริจาค	-	บาท	-	-
เงินได้สุทธิ			**513,000.00**	**621,000.00**
ภาษีที่คำนวณจากเงินได้สุทธิ			**37,600.00**	**59,200.00**
ภาษีเงินได้หัก ณ. ที่จ่าย ที่ได้นำส่งแล้ว			-	-
ภาษีเงินได้ที่ชำระเพิ่มเติม			**37,600.00**	**59,200.00**

เนื่องจากเงินได้สุทธิเข้าฐานภาษีที่ 20% ทำให้ปัณปัณ ลงทุน LTF (15% ของ 7.2 แสน) หรือคิดเป็น 108,000 บาท ประหยัดภาษีไปได้ 21,600 บาท หรือ 20% ของเงินที่ลงทุน)

สรุป LTF คุ้มสุดๆ ในกรณีไหน



- แน่นอนว่าถ้ายิ่งฐานรายได้เราสูง ยิ่งเสียภาษีในระดับฐาน 20-30% ขึ้นไป การซื้อ LTF จะทำให้ประหยัดภาษีไปได้มากขึ้น มองได้สองมุมนะครับแล้วแต่จะชอบมุมไหน
- หากมุมแรกประหยัดภาษีได้ผลประโยชน์ในรูปตัวเงินกลับคืน
- หากมองมุมที่สองคือเราสามารถซื้อหุ้นแบบลงทุนระยะยาวผ่านกองทุนรวม LTF ได้ในราคาที่ถูกลง เท่ากับว่าต้นทุนในการซื้อหุ้นเราถูกลง (หรือซื้อหุ้นได้ที่ดัชนีต่ำลงหรือซื้อที่ P/E ถูกลง) ยิ่งฐานภาษียิ่งสูงก็ยิ่งเท่ากับว่าซื้อหุ้นได้ถูกลงเท่านั้น เช่น เข้าฐานภาษี 20% เท่ากับว่าลงทุน LTF 200,000 บาท ก็ประหยัดภาษีได้แล้ว 40,000 บาท เสมือนว่าหุ้นลง 20% เราก็ยังไม่ขาดทุนนั่นเอง แต่หากหุ้นลงแบบปักหัวลงไม่หยุดลงทุกปี การได้ประหยัดภาษีอาจจะอะไรไม่ได้เพราะผลตอบแทนสุทธิอาจติดลบได้
- สำหรับผู้ที่มีรายได้ต่อปี ต่ำกว่า 240,000 บาทการซื้อ LTF จะไม่มีประโยชน์อันใดด้านภาษีเลยครับ หากสนใจลงทุนในกองทุนรวมหุ้น ควรไปลงทุนในกองทุนหุ้นปกติจะดีกว่าเพราะขายคืนได้แบบไม่ต้องกังวลใจว่าจะมีปัญหาอะไรตามมา (ผิดเงื่อนไข เสียภาษี ณ. ที่จ่าย, ภาษีกำไรจากการลงทุน)



รูปแบบของกองทุนรวม LTF

กองทุน LTF ก็เหมือนกับกองทุนอื่นๆ ถึงแม้จะลงหุ้นเหมือนกับ แต่ไส้ในนั้นแตกต่างทำให้ผลตอบแทนที่แต่ละกองทุน LTF แตกต่างกันเพราะแต่ละกองทุนล้วนมีความแตกต่างทั้งรูปแบบกองทุน นั่นคือลักษณะของหุ้นที่ลงทุน และอีกอันหนึ่ง ฝีมือการบริหารของผู้จัดการกองทุนในการหาจังหวะซื้อและขายได้อย่างเหมาะเจาะ

ดังนั้นก่อนที่จะเลือกลงทุนใน LTF เราทำความรู้จักกับ LTF กองทุนนั้นๆ ให้ดีเสียก่อนว่าไส้ในของกองทุนเป็นอย่างไร ตรงกับความพึงพอใจหรือการยอมรับความเสี่ยงของเราหรือไม่

หากแบ่งตามสัดส่วนการลงทุน

แบ่งได้ 3 กลุ่ม

1. กองทุน LTF ที่ลงทุนในหุ้นเต็มเชิงรุก หรือลงทุนแบบเกาะดัชนี SET หรือ SET50 กองทุนกลุ่มนี้จะบริหารกองทุนผลตอบแทนก็ล้อตามดัชนีหุ้น หุ้นขึ้นแรงก็เฮดัง หุ้นลงแรงก็เฮ้อ (ขาดทุน)

2. กองทุน LTF ที่ลงทุนในหุ้นบางส่วนและกำหนดสัดส่วนไว้ชัดเจน –เน้นการบริหารเชิงรับ กองทุน LTF ในกลุ่มนี้จะมีความเสี่ยงน้อยกว่ากลุ่มแรก และบอกไว้อย่างชัดเจนว่าจะลงทุนไม่เกินกี่ % (แต่อย่างน้อยต้องลง 65% อยู่แล้ว) เช่น ลงหุ้น 70% อีก 30% ลงตราสารหนี้ ดังนั้นหุ้นขึ้นก็เฮเหมือนกัน แต่เฮดังน้อยกว่าแบบแรกเพราะมีเห็นไม่เต็มเหนี่ยว ถ้าหากหุ้นลงก็สบายใจมาเปาะหนึ่งว่า โดนแค่ 70% ยังไม่โดนเต็มๆ ข้อนั้นเองครับ

3. กองทุน LTF ที่ลงทุนในหุ้นเพียงบางส่วนแต่ไม่กำหนดสัดส่วนที่ชัดเจน – LTF กลุ่มนี้จะคล้ายกับกลุ่มที่ 2 คือเงินที่มีในกองทุนพร้อมจะรุกและรับได้ทุกสถานการณ์

หากแบ่งตามนโยบายการจ่ายปันผล

แบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม

1. กองทุน LTF ที่มีนโยบายการจ่ายปันผล กองประเภทนี้เหมาะสำหรับผู้ที่อยากได้เงินกำไรคืนบ้างระหว่างการลงทุน แต่เงินปันผลที่ได้จะต้องเสียภาษี ถ้าฐานภาษีสูงกว่า 10% ควรเลือกให้หักภาษี ณ. ที่จ่าย 10% (กองทุนสามารถจ่ายปันผลได้สูงสุด 30% ของกำไรในแต่ละปี คนที่ไม่เลือกเอาปันผลเพราะปันผลต้องเสียภาษี)

2. กองทุน LTF ที่ไม่มีนโยบายจ่ายปันผล กองประเภทนี้เหมาะสำหรับผู้ไม่ต้องการเสียผลประโยชน์จากภาษีเงินปันผล โดยยอมที่จะไม่รับผลตอบแทนคืนระหว่างลงทุน หวังได้คืนตูมเดียวในช่วงที่ครบกำหนดขาย LTF ได้

แบ่งตามนโยบายการเลือกหุ้นลงทุน

การแบ่งนโยบายการลงทุนวิธีนี้ทำให้แบ่ง LTF ได้หลากหลายขึ้นกับว่ากองทุนมีแนวทางการเลือกหุ้นลงทุนอย่างไร บางกองทุนไม่กำหนดลักษณะของหุ้นที่จะลงทุนแน่นอนและปรับเปลี่ยนไปตามสถานการณ์

บางกองทุนกำหนดไว้เลยว่าจะเน้นลงทุนในหุ้นบริษัทขนาดใหญ่มี Market Cap. สูง หรือขนาดเล็ก หรือลงทุนเฉพาะในหุ้นในตลาด MAI หรือเลือกลงทุนเฉพาะหุ้นในกลุ่ม SET50 หรือบางกองทุนเลือกหุ้นลงทุนไม่เกิน 10 ตัว เป็นต้น ซึ่งกองทุนไหนจะเหมาะกับใครก็ขึ้นกับความชอบของผู้ลงทุนแต่ละบุคคล

ในขณะที่บางกองทุนมีพิเศษหน่อย ภาษานักเล่นเรียก “แทงกัน” ครับ คือใช้ SET50 INDEX FUTURES มาช่วยลดความเสี่ยงตอนหุ้นลงด้วย ดังนั้นหากหุ้นลงแรง กองทุนที่ป้องกันความเสี่ยงก็จะไม่เจ็บตัวมาก แต่ถ้าหากหุ้นขึ้นก็อาจจะไม่ได้กำไรซักเท่าไหร่ก็เป็นได้ ดังนั้นหากใครต้องการที่จะลงทุนใน LTF แล้วเจ๊าๆ กำไรนิดๆ หน่อยๆ หรือขาดทุนก็ขาดทุนไม่มาก โดยคาดหวังสิทธิประโยชน์จากการลดภาษีเพียงอย่างเดียว ก็หันมาเล่นกองทุนแบบใช้ FUTURES มาช่วยป้องกันความเสี่ยงด้านราคา ถือว่าเป็นทางเลือกที่น่าสนใจครับ



Questions and Answers

Q & A สารพันปัญหาข้อสงสัยใน LTF

ข้อสงสัยเกี่ยวกับการขายคืนก่อนครบกำหนด (ผิดเงื่อนไข)

Q : เพิ่งซื้อ LTF ปีแรก และยังไม่ได้ใช้สิทธิลดหย่อนภาษี ขายคืนก่อนครบกำหนดได้ไหม

A : ขออนุญาต แตกออกเป็น 2 ประเด็นครับคือ

1. ขายขาดทุน ไม่มีผลอะไรครับขายได้ทันที

2. ขายกำไร กำไรจะโดนหัก ณ. ที่จ่ายไว้ 3% แล้วต้องนำกำไรไปกรอกเป็นรายได้ ใน ภงด. 90 ในข้อ 7 40 (8) ข้อย่อยที่ 5 เงินค่าขายหน่วยลงทุนคืนให้กองทุนรวมหุ้นระยะยาว เพื่อยื่นเป็นรายได้ของปีภาษีที่ขายคืนครับ

5. เงินค่าขายหน่วยลงทุนคืนให้กองทุนรวมหุ้นระยะยาว

หัก ราคาทุน

เงินส่วนต่างกรณีราคาขายมากกว่าราคาทุน (8)

☐ ยกเว้น ☐ ไม่ยกเว้น

เงินค่าขาย = ตัวเลขจำนวนเงินที่ขายคืนได้

ราคาทุน = ตัวเลขเงินลงทุน

เงินส่วนต่าง = เลือกไม่ยกเว้น (นำไปคำนวณภาษี) (8) แสดงตัวเลขที่เป็นผลกำไร

Q : ซื้อ LTF มาแล้ว 2 ปี(ซื่อกองเดียวกัน) เพิ่งถือได้ 2 ปีปฏิทิน แต่ไม่ยื่นขอลดหย่อนภาษี จะขายก่อนครบ 5 ปีได้ไหม

A : ขายได้สิครับ โดน 2 อย่าง อย่างแรก กำไรที่เกิดขึ้นจากการขายคืน ต้องนำไปรวมเป็นรายได้เพื่อคำนวณภาษีของปีที่ขายคืนด้วยเท่านั้นครับ

อย่างที่สอง หักภาษี ณ. ที่จ่าย 3% กรณีกำไร ถ้าขาดทุนก็ไม่โดนทั้ง 2 กรณีครับ

Q : ซื้อ กองทุนรวม LTF จาก บลจ. หนึ่ง สมมุติว่าชื่อกอง ABCLTF1 ซื้อมาแล้ว 3 ปี ปีละ 10,000 บาท รวมลงทุนไปแล้ว 30,000 บาท อยากขายคืนของปีล่าสุดที่ซื้อ (ปีล่าสุดยังไม่ได้ใช้สิทธิลดหย่อน) จำนวน 10,000 บาท ทำได้ไหม

A : เราต้องมาทำความเข้าใจกันก่อนครับว่าการขายคืนของ LTF จะใช้ระบบ FIRST IN FIRST OUT หรือ FIFO หรือเข้าก่อนออกก่อน การขายคืน 10,000 บาทที่ลงทุนในปีที่ 3 ในทางบัญชี จะคิดเป็น 10,000 บาท

จากปีแรกที่เราซื้อ ทำให้งานเข้าครับเพราะ “ผิดเงื่อนไขที่ต้องถือ 5 ปีปฏิทินทันที” เพราะเค้านับก้อนแรก แต่มีทางออกของมันครับ

นั่นคือ เล่นทริ๊กช็อตนิดหน่อย การที่จะทำให้หน่วยลงทุนที่ต้องการขายคืน (10,000 บาทหลัง) ไม่กระทบการลงทุนในปีอื่นๆ ที่เกิดก่อน (ไม่ไปกระทบ 10,000 บาทแรก ที่ทำให้ผิดเงื่อนไข) เราจึงต้องทำการย้ายหน่วยลงทุนจำนวนเงิน 20,000 บาทแรก ให้ไปอยู่ที่กองทุน LTF อื่นก่อนจะย้ายไป บลจ. เดียวกัน หรือต่าง บลจ. ก็ได้ เท่ากับว่าเหลือ 10,000 บาท สุดท้ายไว้โล่งๆ (ไม่ได้ไปยุ่งกับ 20,000 แรกแล้ว) เราก็สามารถขายคืนได้ และผิดเงื่อนไขถือไม่ครบ 5 ปีของก้อนสุดท้ายที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิยื่นภาษี ก็โดนหักภาษี ณ. ที่จ่าย 3% และกำไรก็นำไปคิดเป็นรายได้ของปีภาษีนั้นครับ

แต่หากไม่ทำตามวิธีดังกล่าว ขายคืน 10,000 บาทแรกไป สรรพากรคิดแบบ FIFO ผิดเงื่อนไขทันที เท่ากับว่าต้องคืนภาษีที่ประหยัดได้ + เบี้ยปรับเงินเพิ่ม งานเข้าเลยครับทีนี้

Q : ถามต่อว่า แล้วถ้าปีแรกซื้อกองชื่อ ABCLTF1 แล้วปีที่ 2 ซื้อกองชื่อ ABCLTF2 ปีแรกใช้สิทธิลดหย่อนภาษีไปแล้ว ปีที่สองไม่ได้ใช้สิทธิจะขายคืนกอง ABCLTF2 ได้ไหม

A : คำตอบคือ ขายได้ครับ FIFO กระทบเฉพาะกองทุนนั้นๆ ของใครของมันไม่เกี่ยวกัน ดังนั้นขาย ABCLTF2 ได้ทันที โดยเสียภาษีหัก ณ. ที่จ่าย 3% และนำกำไรไปคิดเป็นรายได้

Q : ผมเจตนาผิดเงื่อนไขครับ เพราะคำนวณแล้วกำไรมากกว่าภาษีที่ประหยัดได้ ทีนี้ทำไงต่อครับ

A: ในกรณีที่ขายคืนก่อนกำหนด (5 ปีปฏิทิน) ทำให้ผิดเงื่อนไข และใช้

สิทธิด้านภาษีไปแล้ว ให้ติดต่อสรรพากรครับเพื่อมอบตัวโดยละม่อม โดยต้องคืนเงินส่วนที่ประหยัดได้ (จ่ายน้อยไป) จากการใช้สิทธิ LTF พร้อมกับจ่ายเบี้ยปรับเงินเพิ่ม 1.5% ต่อเดือน เช่น ถ้าไม่มี LTF ต้องจ่ายภาษี 30,000 บาท แต่ซื้อ LTF ทำจ่ายภาษีลดลง 10,000 บาท ต้องคืนเงิน 10,000 บาท นี้พร้อมดอกเบี้ย 1.5% ต่อเดือน นับแต่เดือนเมษายนของปีที่ยื่นแบบจนถึงเดือนที่ชำระเงินคืนสรรพากร

เอาละครับผมยกตัวอย่างในเรื่องขายคืนก่อนกำหนดมาแล้วหลายข้อหลักการหลักๆ เรื่องการขายคืน จับหลักการของ LTF ไว้แม่นๆ อีกครั้งครับว่าต้องถือครบ 5 ปี รายการที่ซื้อก่อน จะถูกขายตัดขายออกก่อน (FIFO) และหากขายและยังมีส่วนที่ไม่ได้ใช้สิทธิจะถือว่าเป็นการขายส่วนที่ไม่ใช้สิทธิ์ก่อน ถ้าขายคืนส่วนที่ยังไม่ใช้สิทธิ ก็ถือว่าผิดเงื่อนไขหากมีกำไรโดนหักกำไรไปก่อน 3% และนำกำไรไปคำนวณภาษีแต่ถ้าไปโดนที่ใช้สิทธิไปแล้วเมื่อไหร่ต้องโดนเรียกภาษีคืน กับเบี้ยปรับเงินเงินเพิ่ม + ถ้ามีกำไรก็โดน 3% และคำนวณเป็นรายได้

Q : LTF ขายคืนได้ตลอดรึเปล่า

A : พอใจเมื่อไหร่ขายได้เลยครับ แต่ผิดกติกาก็โดนปรับตามข้อกำหนดเท่านั้นเอง (ในอดีต LTF ให้ขายได้ปีละ 2 ครั้ง ปัจจุบันยกเลิกเกณฑ์นี้ไปแล้ว)

***หมายเหตุ** : ทั้งนี้อยู่ที่นโยบายการรับซื้อคืนของแต่ละกองฯ เพราะแต่ละกองฯ มีนโยบายการรับซื้อคืนที่แตกต่างกัน เช่น บางกองฯ รับซื้อคืนทุกวัน บางกองเดือนละ 1 ครั้ง เป็นต้น*

Q : การซื้อ LTF หลายๆ ครั้งในรอบ 1 ปี ถือครบ 5 ปีปฏิทินแล้ว เวลาขายคืนต้องสามารถขายคืนได้ทั้งก้อนครั้งเดียวหรือไม่ หรือต้องรอให้ชนวันเป็นล็อตๆ แบบ FIFO

A : ขายได้ทั้งก้อนครับ เพราะนับปีปฏิทิน ดังนั้นจึงถือสั้นสุดได้ประมาณ 3 ปีกับอีก 4 วันประมาณนี้ครับ (ซื้อปลายปีที่ 1 ขายต้นปีที่ 5)

ข้อสงสัยเกี่ยวกับการสับเปลี่ยนกองทุน

Q : มีกองทุนอื่นอยู่ สามารถสับเปลี่ยนเข้า LTF/RMF ได้หรือไม่

A : ข้อดีของกองทุนรวม LTF ทำได้มากกว่ากองทุนทั่วไป คือสามารถสับเปลี่ยนข้าม บลจ. ได้ด้วยครับ ซึ่งผิดกับกองทุนทั่วๆ ไปที่ให้สับเปลี่ยนได้เฉพาะในกองกอง บลจ. เดียวกัน แต่กองทุนทั่วไป ที่ไม่ใช่กองทุนพิเศษ (RMF&LTF) จะไม่มีการให้สับเปลี่ยนข้าม บลจ. เลยครับ

ทำได้	ทำไม่ได้
LTF บลจ. A --> LTF บลจ. B ✓	LTF, RMF --> กองทุนทั่วไป ✗
RMF บลจ. A --> RMF บลจ. B ✓	
กองทุนทั่วไป --> LTF /RMF ✓	

วิธีการสับเปลี่ยนคือไปติดต่อตัวแทนของ บลจ. ปลายทาง (ที่จะสับเปลี่ยนเข้า) เพื่อขอหลักฐานใบรับการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเข้าโดยระบุ

- หมายเลขผู้ถือหน่วยลงทุน (กองทุนปลายทาง) หากยังไม่มีต้องเปิดบัญชีก่อน
- ชื่อกองทุนที่ต้องสับเปลี่ยนเข้า (กองทุนปลายทาง)

นำไปยื่นให้กองทุนต้นทาง พร้อมทั้งเขียนใบคำสั่งสับเปลี่ยนออก โดยระบุ

- หมายเลขผู้ถือหน่วยลงทุน (กองทุนกองทุนต้นทาง)
- ชื่อกองทุนที่ต้องสับเปลี่ยนออก (กองทุนต้นทาง)
- ชื่อกองทุนที่ต้องสับเปลี่ยนเข้า (กองทุนปลายทาง)
- จำนวนหน่วยลงทุน-จำหวนเงิน ที่ต้องการสับเปลี่ยน

Q : ต้องการสับเปลี่ยน LTF จาก บลจ. A ไป บลจ. B ทำอย่างไร

A : ถ้าหากต้องการสับเปลี่ยนทำได้ตามวิธีที่กล่าวมาแล้วเลยครับครับ แต่อย่าใช้วิธีขายคืน บลจ. A แล้วไปซื้อใหม่ที่ บลจ. B นะครับ เพราะถ้ายังถือไม่ครบ 5 ปีปฏิทินจะทำให้ผิดเงื่อนไข

การสับเปลี่ยน ต่างจากการขายคืนแล้วซื้อใหม่ตรงที่การขายคืนจะมีการพักเงินในบัญชีของเราก่อน หรือเสมือนว่าเงินลงทุนได้หลุดพ้นไปจากระบบ LTF แล้วถึงแม้จะกลับมาซื้อใหม่ก็ตามครับ แต่ถ้าเป็นการสับเปลี่ยนกองทุน จะเป็นการย้ายเงินลงทุนจากกองทุนหนึ่งไปยังอีกกองทุนโดยไม่มีการพักเงินไว้ที่บัญชีของเรา ดังนั้นจึงถือว่าเงินยังไม่ได้ออกจากระบบ LTF ครับและเมื่อนั้น เงินลงทุนพร้อมกับผลประโยชน์ที่อยู่ที่กองทุนเดิมจะถูกโอนมากองทุนของบลจ.ใหม่ และเงินลงทุนทั้งหมดในปีนั้นก็จะสามารถไปใช้สิทธิ์ลดหย่อนภาษีได้ครับ

Q : เนื่องจาก LTF เป็นหุ้น มีเทคนิคการสับเปลี่ยนกองทุนตอนช่วงตลาดหุ้นดี กับช่วงที่ตลาดหุ้นลงอย่างไรครับ

A : LTF เป็นหุ้น แน่นอนครับช่วงหุ้นลงมันก็ลงเหมือนกันหมด ช่วงขึ้นก็ขึ้นเหมือนกันหมด แต่ถ้าเราอยากจะสร้างโอกาสในการกำไรได้สูงสุด

ช่วงหุ้นขึ้นเราควรจะเลือกกอง LTF เป็นเหมือนม้าด่วน ควบเร็วทันใจไวกว่ากองอื่น เมื่อช่วงตลาดลงควรเลือกหุ้นที่ลงน้อยกว่ากองอื่นๆ จะได้เจ็บตัวน้อยหน่อย ดังนั้นเทคนิคการสับเปลี่ยนไปมาเพื่อผ่อนหนักผ่อนเบาจึงเป็นกลยุทธ์ที่ดีที่จะช่วยให้ตัวเลขการลงทุนใน LTF ดูสวยหรูขึ้น โดยการสับเปลี่ยนเข้าออกไปกอง LTF ไหน จำเป็นต้องดูไส้ในครับ ว่าไส้ในแต่ละกองนั้นเป็นอย่างไร อย่างไรก็ได้ LTF กำหนดให้ขั้นต่ำต้องมีหุ้น 65%

ดังนั้นเมื่อยามหุ้นลงหรือกำลังจะลง ควรสับเปลี่ยนไปยังกองที่มีหุ้นสัดส่วนการลงทุนในหุ้นให้น้อยที่สุด หรือลงในกองทุนที่มีนโยบายลงทุนใน Set50 Index futures คือช่วงหุ้นลงกองทุนจะกำไรจาก Futures มาหักล้าง แต่ถ้าหุ้นขึ้นกองทุนอาจจะกำไรน้อยเพราะกำไรจากหุ้นแต่มาขาดทุนจาก Futures

ดังนั้นเมื่อยามหุ้นขึ้นหรือกำลังจะขึ้น ควรสับเปลี่ยนไปยังกองที่มีหุ้นสัดส่วนการลงทุนในหุ้นให้มากที่สุด

ไส้ในของกองทุนก็สำคัญครับ ถ้ากองทุน LTF บางกองเน้นลงทุนหุ้นตัวใหญ่เกาะดัชนีให้มากที่สุด (SET50) บางกองเน้นในหุ้นขนาดกลาง หรือขนาดเล็กก็มีแต่ปัจจัยที่จะทำให้เราโยกได้ดีแค่ไหน แล้วผลตอบแทนจะเป็นเช่นไร ก็อยู่ที่ตัวเราเองด้วยครับ ว่าเก็งรอบของตลาดฯ ถูกหรือไม่

ข้อสงสัยอื่นๆ สำหรับ LTF

Q : ซื้อไปนี้ยังไม่ได้ใช้สิทธิเก็บไว้ใช้สิทธิปีหน้าได้หรือไม่

A : ไม่ได้ครับ ปีต่อปีครับซื้อไปไหน ใช้สิทธิได้ในปีภาษีนั้นเท่านั้น ครับ

Q : ซื้อตอนไหนดี

A: เป็นคำถามที่ผมเจอบ่อยมากๆ ครับ ถามง่าย แต่ตอบยากถ้าตอบแบบ

กำปั้นทุบดิน ต้องตอบว่าซื้อตอนที่มันถูกที่สุด...คำถามที่ต้องถามต่อมาคือ แล้วจะรู้ได้อย่างไรว่าตอนไหนมันถูกที่สุด...คำตอบคือไม่รู้ครับ แต่บอกได้ว่ามีวิธีซื้อไม่ให้ซื้อแพงที่สุดแทนได้ไหม นั่นคือซื้อเฉลี่ยหรือทยอยซื้อเอาสิครับ

การลงทุนแบบเฉลี่ยต้นทุนหรือ Dollar Cost Averaging วิธีการลงทุนเพื่อสร้างมูลค่าให้นักลงทุนระยะยาว (หากเชื่อมั่นว่ายังไงหุ้นก็ต้องขึ้นในระยะ 5 ปีปฏิทินที่เราถือ) การซื้อแบบเฉลี่ยจะช่วยลดความเสี่ยงและให้ผลตอบแทนที่ดี วิธีการไม่มีอะไรซับซ้อนครับ ตัวเองกำหนดเองว่าจะซื้อช่วงไหน ต้นปีก้อน กลางปีก้อน ปลายปีอีกก้อน พิสูจน์กันมาหลายรอบหลายคราแล้วครับว่าได้ผล (ส่วนหนึ่งเพราะหุ้นขึ้นจากปีก่อนๆ มาตลอด)

Warning *: ถ้าคุณๆ ผู้อ่านเล่นหุ้นอยู่แล้วซื้อหุ้นรายตัวเฉลี่ยอาจจะไม่ใช่ทางเลือกที่ดีนักนะครับ ถ้าหุ้นตัวนั้นๆ ไม่ใช่หุ้นที่พื้นฐานดี หรือหากปัจจัยพื้นฐานเปลี่ยน การซื้อแบบเฉลี่ยอาจทำให้เงินจมยาว เงยยาก แต่กองทุนรวม LTF มีการกระจายการลงทุนไปยังหุ้นหลายๆ ตัวตามแต่นโยบายทำให้มีการกระจายทั้งในแง่ตัวหุ้นและราคาที่เราซื้อ ทำให้ความเสี่ยงของซื้อเฉลี่ยใน LTF ต่ำกว่าซื้อเฉลี่ยในหุ้นรายตัวครับ*

Q : ถามจริงๆ LTF – RMF เป็นเรื่องของคนรวยรึเปล่า

A : ถามจริงๆ ก็ขอตอบจริงๆ ครับว่า เป็นเรื่องของการบริหารเงินควบคู่กับการวางแผนภาษีครับ ถ้าเราไม่ได้เสียภาษีบุคคลธรรมดา และไม่ได้อยู่ในระบบภาษี คุณก็ไม่มีความจำเป็นต้องซื้อ LTF หรือ RMF แต่ประการใด แต่หากคุณอยู่ในระบบภาษีถึงแม้รายได้น้อยและไม่ถึงเกณฑ์ต้องจ่ายภาษีเลยก็ตามการศึกษา LTF และ RMF เผื่อจู่ๆ ปีใดมีรายได้เข้ามาทางใดทางหนึ่งแทนที่จะเสียภาษีเยอะๆ ก็หันมาใช้ประโยชน์จาก LTF และ RMF ในการ

ช่วยลดภาษีได้ แต่ในอีกมุมหนึ่ง LTF และ RMF ก็จะมีประโยชน์มากที่สุดสำหรับผู้ที่เสียภาษีที่ฐานสูงๆ หรือผู้มีรายได้สูงครับ

Q: ซื้อ LTF กับซื้อประกันชีวิตเพื่อลดภาษี อันไหนดีกว่ากัน

A: ดีทั้งสองอย่างครับผม มีดีแตกต่างกันไปอยู่ที่วัตถุประสงค์ในการซื้อมากกว่า ประกันชีวิตคือเพลย์เซฟ ลงทุนระยะยาว แถมได้รับสิทธิลดหย่อนภาษี, LTF ลงทุนระยะกลาง มีลุ้นมีเสียวกับผลตอบแทนซึ่งเป็นไปตามทิศทางตลาดหุ้นมีขึ้นมีลง

ข้อดีและข้อสังเกตของ LTF :

- มีโอกาสที่จะได้ผลตอบแทนที่สูงแบบสุดๆ (หรือมีโอกาสขาดทุนได้) เป็นทั้งข้อดีและข้อเสีย แต่หากมองโลกในแง่บวก เราได้กำไรจากการประหยัดภาษีมาก่อนแล้วหักลบกลบหนี้แล้วถึงแม้ขาดทุน LTF แต่ผลประโยชน์โดยรวมอาจจะยังเป็นบวกอยู่ก็ได้ครับ
- ร้อนเงินสุดๆ ขายออกได้ โดนหักผลประโยชน์ไม่เยอะเท่าประกันชีวิต เพราะประกันชีวิตเวนคืนกรมธรรม์มีโอกาสขาดทุนได้

ข้อดีและข้อสังเกตของประกันชีวิต

- เงินต้นอยู่ครบได้ผลประโยชน์ในรูปดอกเบี้ย (มีให้เลือกหลากหลายรูปแบบ) ผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยคุ้มกว่าฝากธนาคาร
- กรมธรรม์ประกันชีวิตระยะยาวๆ อาจจะไม่ได้มีโอกาสใช้เงิน (ข้อดีสำหรับคนข้างหลัง)
- ประกันชีวิตเป็นการจ่ายเงินที่เป็นภาระผูกพันระยะยาวที่ต้องจ่ายเบี้ยทุกๆปี ผิดกับ LTF อยากซื้อก็ซื้อ ไม่อยากซื้อก็ไม่มีใครว่า ### ถ้าเปรียบเปรย

ประกันชีวิตเปรียบเหมือนคุณภรรยาที่บ้านครับยังไงก็ต้องระยะยาวๆ ไว้ก่อน, LTF นั้นเปรียบเหมือนกิ๊ก ว่างเมื่อไหร่เจอ ไม่ว่างก็ไม่เป็นไรค่อยว่ากันใหม่ ว่าไปนู้นน@@###

Q : ปันผลกองทุน LTF เลือกหักหรือไม่หัก ณ. ที่จ่าย 10% ดี

A: เลือกได้ทั้งสองแบบครับ ถ้าจะไม่ให้หัก ณ. ที่จ่ายต้องแจ้ง บลจ. ตอนที่ซื้อด้วยครับ การเลือกให้หัก ณ. ที่จ่ายเหมาะกับผู้ที่เสียภาษีมากกว่า 10%, การเลือกไม่ให้หัก ณ. ที่จ่ายเหมาะกับผู้เสียฐานภาษีต่ำกว่า 10% หรือไม่เสียครับ

ถ้าเราเลือกหักภาษี ณ. ที่จ่าย 10% แล้ว ก็จะสามารถเลือกว่าจะรายได้จากเงินปันผล หรือไม่รวม เพื่อรวมคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาก็ได้ครับ ส่วนใหญ่ก็จะเลือกไม่รวม

ถ้าไม่ได้หักภาษี ณ. ที่จ่าย 10% เอาไว้ ต้องนำเงินปันผลที่ได้ไปรวมเป็นรายได้ด้วยครับ อย่าลักไก่นะครับ สรรพากรตรวจเจอก็วุ่นวายเสียเวลาแถมเสียตังค์เพิ่มอีก

Q : ทำไมต้องซื้อกันปลายปีด้วยครับ

A : มองได้หลายมุมครับ ปลายปี บลจ. ต่างๆ ก็มักเอาข้อดีของ LTF มาขายในแง่ประหยัดภาษี เพราะซื้อปลายปีใช้สิทธิประหยัดภาษีที่ต้องจ่าย ภงด. 90-91 ภายในมีนาคมได้ทันที เลยโหมเร่งทำการตลาดกัน

สำหรับประเด็นของนักลงทุน (บางกลุ่ม) ที่ชอบซื้อปลายปีก็เพราะมองในเรื่องสภาพคล่อง คือดึงเงินไว้ให้ช้าที่สุด จะได้ถือแค่ 3 ปีกว่าๆ ก็ขายได้ หรืออีกประเด็นหนึ่งคือ โบนัส ออกช่วงปลายปี ก็มีเงินเข้ามาซื้อ LTF กัน

แต่สิ่งซื้อปลายปีก็ใช่ว่าจะดีเสมอไปหากซื้อปลายปีและขณะนั้นราคา

หุ้นอยู่สูง สู้ซื้อต้นปีหรือกลางปี อาจจะดีกว่าเสียด้วยซ้ำ เพราะซื้อไปไม่เท่าไหร่ กำไรภาษีแต่ชักจะมาขาดทุนที่ LTF ซะแล้ว ถ้าคิดเช่นนี้แล้วอาจเลือกทยอยซื้อเพื่อเฉลี่ยต้นทุน ต้นปีบ้าง กลางปีบ้าง ปลายปีบ้างจะทำให้มีต้นทุนที่เฉลี่ยๆ กันไปครับ

Q : ซื้อ LTF เพื่อประหยัดภาษีได้ถึงปี 2559 จริงหรือ

A : ภาครัฐออกมาบอกว่าเช่นนั้นครับ ซื้อได้ปีสุดท้าย 2559 ถึงตอนนั้นจริงค่อยมาอัพเดทกันอีกทีว่า จะเปลี่ยนใจหรือไม่ ถ้าไม่เปลี่ยนใจ หลัง พ.ศ. 2563 กองทุน LTF อาจต้องกลายเป็นตำนานว่าครั้งหนึ่งบ้านเราเคยมีครับ

Q : เอกสารที่ได้จากการซื้อ-ขาย LTF มีอะไรบ้าง

A : 1. เมื่อซื้อจะได้รับหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน LTF

2. เมื่อขายคืนจะได้รับหนังสือรับรองการขายคืนหน่วยลงทุนในของทุนรวม LTF เพื่อใช้ยื่นภาษีกรณีขายคืนเมื่อไม่ครบ 5 ปีปฏิทิน

3. ทุกๆ ปีจะได้รับหนังสือรับรองการซื้อหน่วยลงทุนใน LTF เพื่อเป็นเอกสารประกอบการดำเนินการยื่นแบบเสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภายในเดือนมีนาคมของปีถัดไป

Q : ซื้อกองทุน LTF เลือกกองฯที่ราคาถูกๆ ดีกว่ากองทุนที่ราคาแพงๆ จริงไหม

A : อย่าเพิ่งเข้าใจผิดคิดว่าถูกดีกว่าแพงครับ ถูกแพงนั้นไม่สำคัญเลยครับ อะไรบ่งบอกว่าถูกแล้วดี? อธิบายได้อย่างนี้ครับว่า ซื้อ LTF หลักการเหมือนซื้อหุ้นรายตัวครับ

ซื้อหุ้นที่ราคา 1 บาทถ้าราคาขึ้น 10% ก็คือขึ้นไปที่ราคา 1.10 บาท

ซื้อหุ้นที่ราคา 10 บาทถ้าราคาขึ้น 10% ก็คือขึ้นไปที่ราคา 11 บาท

ซื้อหุ้นที่ราคา 100 บาทถ้าราคาขึ้น 10% ก็คือขึ้นไปที่ราคา 110 บาท

ดังนั้นจะซื้อ LTF กองที่ราคา 10 บาท หรือ 20 บาทนั้นก็ไม่ได้ต่างกัน หากไส้ในนั้นเหมือนกันทุกอย่าง

การเลือกซื้อ LTF สำคัญว่ากองทุนนั้นมีนโยบายอย่างไรในการบริหารกอง หรือไส้ในนั้นลงทุนในหุ้นอะไรบ้าง เปิดเมนูกางออกมาแล้วเราชอบรึเปล่าเท่านั้นเองครับ ราคา (NAV.) เท่านั้นเท่านี้ถูกแพงเป็นเพียงสิ่งสมมุติเท่านั้นเองครับ

Retirement Mutual Funds

RMF ย่อมาจากคำว่า Retirement Mutual Funds หรือเรียกในชื่อไทยว่า "กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพ" เป็นกองทุนรวมประเภทหนึ่งซึ่งมีวัตถุประสงค์พิเศษแตกต่างจากกองทุนรวมทั่วไป เป้าหมายของกองทุน RMF คือให้ผู้ซื้อได้สะสมเงินในรูปแบบของการลงทุนเพื่อสะสมไว้ใช้ยามเกษียณ โดยเพิ่มสิทธิประโยชน์ด้านภาษีแก่ผู้ซื้อ RMF เพื่อเป็นแรงจูงใจให้มาลงทุนใน RMF กัน

เหตุหนึ่งที่ RMF คลอดออกมาได้ มาจากแนวคิดในเรื่องกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund) ที่มีอยู่เดิม ที่ให้นำเงินที่ลงทุนในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสามารถนำมาลดหย่อนได้สูงสุด 3 แสนบาท (ในขณะนั้น) หากคิดย้อนกลับ คนที่ลงทุนได้มากขนาด 3 แสนบาท ต้องมีเงินรายได้อย่างน้อยปีละ 2 ล้าน แถมบริษัทต้องใจป้ำจ่ายให้ 15% (1.5 แสน) ลูกจ้างสมทบอีก 15% (1.5 แสน) ทำให้ระเบียบข้อนี้ออกมาแล้ว ในทางปฏิบัติจริงมีน้อยคนมากที่จะสามารถใช้สิทธิได้เต็มๆ

RMF จึงเกิดขึ้นเพื่อที่อุดช่องว่างดังกล่าว โดยกำหนดใน บลจ. จัดตั้งกองทุนรวมสำรองเลี้ยงชีพเปิดจำหน่ายให้บุคคลทั่วไปที่มีรายได้ทุกประเภทซื้อเพื่อลงทุนระยะยาวและได้สิทธิในการลดภาษี เพราะหากสังเกตดีๆ แล้ว

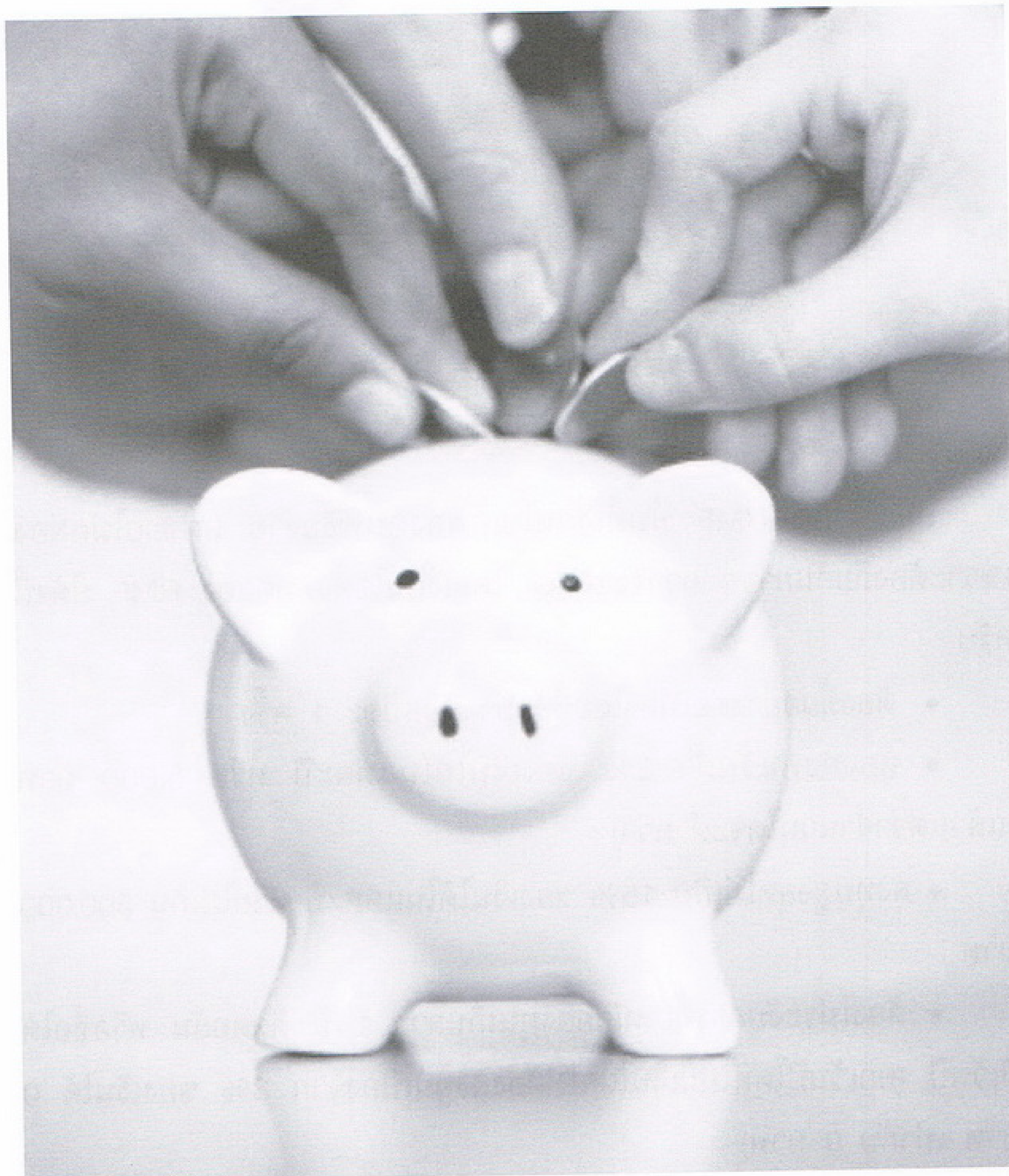
จะพบว่าดังนั้นฐานการคำนวณของ RMF จะรวมไปถึงรายได้ทุกประเภท ในขณะที่กองทุนสำรองเลี้ยงชีพคำนวณเฉพาะเงินเดือนเท่านั้น เมื่อ RMF ออกมาแล้วก็โดนใจเข้าถึงคนทำงาน และคนมีรายได้ทุกประเภท สามารถ "เล่นได้" และได้สิทธิลดหย่อนภาษีสูงสุดถึง 5 แสนบาทในปัจจุบัน



อย่างไรก็ดี RMF นั้นมีเงื่อนไขการลงทุนที่ซื้อง่าย แต่ขายไม่คล่อง เพราะต้องถือกันยาวๆ กว่าจะขายได้ โดยเงื่อนไขทั้งหมดของ RMF มีดังนี้ครับ

- ต้องซื้ออย่างต่อเนื่องโดยซื้ออย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- ต้องลงทุนขั้นต่ำ 3% ของเงินได้ในแต่ละปี หรือ 5,000 บาท (แล้วแต่ว่าจำนวนใดจะต่ำกว่า)
- ลงทุนสูงสุดไม่เกิน 15% ของเงินได้ในแต่ละปี หรือไม่เกิน 500,000 บาท
- ต้องไม่ระงับการซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ปี ติดต่อกัน หรือซื้อได้ปีเว้นปี (ยกเว้นปีใดที่ไม่มีเงินไดก็ไม่ต้องลงทุนเนื่องจาก 3% ของเงินได้ 0 บาท เท่ากับ 0 บาท)

- การขายคืนหน่วยลงทุนทำได้เมื่อ**ผู้ลงทุนอายุไม่ต่ำกว่า 55 ปีบริบูรณ์ และลงทุนมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปีบริบูรณ์** นับอายุการลงทุน คือ นับปีลงทุนเฉพาะปีที่ซื้อหรือปีที่ลงทุนปีใดเว้นจะไม่นับให้ และ 5 ปี นับแบบวันชนวัน วันที่และเดียวกัน แต่ต่างปี พ.ศ.



ทำไมต้องซื้อ RMF => สิทธิประโยชน์ทางภาษีของ RMF

หากปฏิบัติตามเงื่อนไขการลงทุน ผู้ลงทุนใน RMF จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีถึง 2 รูปแบบด้วยกัน



ผลประโยชน์ทางแรก : เงินที่ซื้อลงทุนในหน่วยลงทุนใน RMF จะสามารถบันทึกเป็นเงินได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหรืออธิบายง่ายๆ เงินลงสามารถนำไปลดหย่อนภาษีได้ตามที่จ่ายจริง สูงสุดไม่เกิน 15% ของเงินได้ในแต่ละปี โดยเมื่อนับรวมกับเงินสะสมเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) แล้ว ต้องไม่เกิน 500,000 บาท

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือ กบข. + RMF (15% ของเงินได้) ต้องไม่เกิน 500,000 บาท

(ซื้อเกิน 500,000 บาทได้แต่ใช้สิทธิสูงสุดได้ 500,000 บาท)

ผลประโยชน์ทางที่สอง : กำไรจากการขายคืนหน่วยลงทุน (capital gain) ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

RMF เหมาะกับใคร



เหมาะกับคนทุกกลุ่มที่ต้องการออมเงินเพื่อไว้ใช้ยามเกษียณยิ่งหากยังไม่มีสวัสดิการจำพวกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน หรือกองกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ก็ควรจะมีติดไว้บ้าง คำถามที่ตามมาคือเราออมเองผ่านช่องทางอื่นๆ ที่ไม่ใช่ RMF ได้ไหม คำตอบคือได้ครับการออมเป็นสิ่งที่ดีไม่ว่าจะผ่านช่องทางไหน แต่อย่าลืมว่าออมผ่าน RMF ข้อดีคือได้สิทธิประโยชน์ด้านภาษี (แต่มีข้อด้อยด้านความคล่องตัวในการซื้อขาย)

สำหรับผู้ที่มีฐานภาษีที่ต้องเสียหรือผู้ที่รายได้ต่อปีเกิน 240,000 บาทขึ้นไป ฐานภาษียิ่งสูงซื้อ RMF ยิ่งคุ้มครับ ดังนั้นเราอาจจัดสรรเงินมาลงทุน RMF ด้วยบางส่วนเพื่อหวังผลประโยชน์ด้านภาษีครับ

เปรียบเทียบลงทุนใน RMF VS. ไม่ลงทุนใน RMF

กรณีที่ 1 คุณติ๊ก รายได้ปีละ 360,000 บาท ใช้สิทธิซื้อ RMF ได้สูงสุด 54,000 บาทและไม่มีลดหย่อนอื่นๆ เปรียบเทียบกับไม่ซื้อ จะเสียภาษีแตกต่างกันอย่างไร



ตัวอย่างการคำนวณภาษี

			ใช้สิทธิลงทุน	ไม่ใช้สิทธิลงทุน
เงินได้พึงประเมิน				
รวมเงินได้ทั้งปี			360,000.00	360,000.00
-เงินสมทบที่จ่ายเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เฉพาะส่วนที่เกิน 10,000 บาท			-	-
รวมเงินได้พึงประเมิน (1) (2) (3)			360,000.00	360,000.00
ค่าใช้จ่าย 40% (1) (2) (3)				
ผู้มีเงินได้ ลดหย่อนได้	40%		60,000.00	60,000.00
คู่สมรส	-	บาท	-	-
เงินได้พึงประเมินประเภทอื่น				
รวมรายได้พึงประเมิน (4) (5) (6) (7) (8)			-	-
หักค่าใช้จ่าย			-	-
เงินได้หลังจากหักค่าใช้จ่าย			300,000.00	300,000.00
เงินได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี				
จำนวนเงินที่ลงทุนใน RMF			54,000.00	-
จำนวนเงินที่ลงทุนใน LTF			-	-
คงเหลือเงินได้ก่อนหักค่าลดหย่อน			246,000.00	300,000.00
รายการลดหย่อน				
ผู้มีเงินได้/(+คู่สมรส)	30,000.00	บาท	30,000.00	30,000.00
บุตร รวม	-	บาท	-	-
จำนวน บิดา/มารดา	0	ท่าน	-	-
เบี้ยประกันชีวิต	-	บาท	-	-
เงินสะสมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	-	%	-	-
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	-	บาท	-	-
เงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์	-	บาท	-	-
เงินสมทบกองทุนประกันสังคม	5.00	%	9,000.00	9,000.00
รวมค่าลดหย่อน			39,000.00	39,000.00
คงเหลือเงินได้ก่อนหักเงินสนับสนุนการศึกษา			207,000.00	261,000.00
หัก เงินสนับสนุนเพื่อการศึกษา	-	บาท	-	-
หัก เงินสนับสนุนการกีฬา	-	บาท	-	-
คงเหลือเงินได้ก่อนหักเงินบริจาค			207,000.00	261,000.00
หัก เงินบริจาค	-	บาท	-	-
เงินได้สุทธิ			207,000.00	261,000.00
ภาษีที่คำนวณจากเงินได้สุทธิ			5,700.00	11,100.00
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ที่ได้นำส่งแล้ว			-	-
ภาษีเงินได้ที่ชำระเพิ่มเติม			5,700.00	11,100.00

คิดออกมาแล้วบรรทัดสุดท้ายจ่ายภาษีน้อยลง 5,410 บาท

กรณีที่ 2 คุณสุ รายได้ปีละ 720,000 บาท ใช้สิทธิซื้อ RMF ได้สูงสุด 108,000 บาท และไม่มีลดหย่อนอื่นๆ เปรียบเทียบกับไม่ซื้อ จะเสียภาษีแตกต่างกันอย่างไร

ตัวอย่างการคำนวณภาษี			ใช้สิทธิลงทุน	ไม่ใช้สิทธิลงทุน
เงินได้พึงประเมิน				
รวมเงินได้ทั้งปี			**720,000.00**	**720,000.00**
-เงินสมทบที่จ่ายเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เฉพาะส่วนที่เกิน 10,000 บาท			-	-
รวมเงินได้พึงประเมิน (1) (2) (3)			**720,000.00**	**720,000.00**
ค่าใช้จ่าย 40% (1) (2) (3)				
ผู้มีเงินได้ ลดหย่อนได้	40%		60,000.00	60,000.00
คู่สมรส	-	บาท	-	-
เงินได้พึงประเมินประเภทอื่น				
รวมรายได้พึงประเมิน (4) (5) (6) (7) (8)			-	-
หักค่าใช้จ่าย			-	-
เงินได้หลังจากหักค่าใช้จ่าย			**660,000.00**	**660,000.00**
เงินได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษี				
จำนวนเงินที่ลงทุนใน RMF			**108,000.00**	-
จำนวนเงินที่ลงทุนใน LTF				-
คงเหลือเงินได้ก่อนหักค่าลดหย่อน			**552,000.00**	**660,000.00**
รายการลดหย่อน				
ผู้มีเงินได้/(+คู่สมรส)	30,000.00	บาท	30,000.00	30,000.00
บุตร รวม	-	บาท	-	-
จำนวน บิดา/มารดา	0	ท่าน	-	-
เบี้ยประกันชีวิต	-	บาท	-	-
เงินสะสมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	-	%	-	-
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	-	บาท	-	-
เงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์	-	บาท	-	-
เงินสมทบกองทุนประกันสังคม	5.00	%	9,000.00	9,000.00
รวมค่าลดหย่อน			**39,000.00**	**39,000.00**
คงเหลือเงินได้ก่อนหักเงินสนับสนุนการศึกษา			**513,000.00**	**621,000.00**
หัก เงินสนับสนุนเพื่อการศึกษา	-	บาท	-	-
หัก เงินสนับสนุนการกีฬา	-	บาท	-	-
คงเหลือเงินได้ก่อนหักเงินบริจาค			**513,000.00**	**621,000.00**
หัก เงินบริจาค	-	บาท	-	-
เงินได้สุทธิ			**513,000.00**	**621,000.00**
ภาษีที่คำนวณจากเงินได้สุทธิ			**37,600.00**	**59,200.00**
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ที่ได้นำส่งแล้ว			-	-
ภาษีเงินได้ที่ชำระเพิ่มเติม			**37,600.00**	**59,200.00**

คิดออกมาแล้วบรรทัดสุดท้ายจ่ายภาษีน้อยลง 21,600 บาทจะเห็นว่า จาก 2 ตัวอย่างข้างต้น ฐานภาษียิ่งสูง ซื้อ RMF ยิ่งคุ้มมากขึ้นครับ

รูปแบบของกองทุนรวม RMF

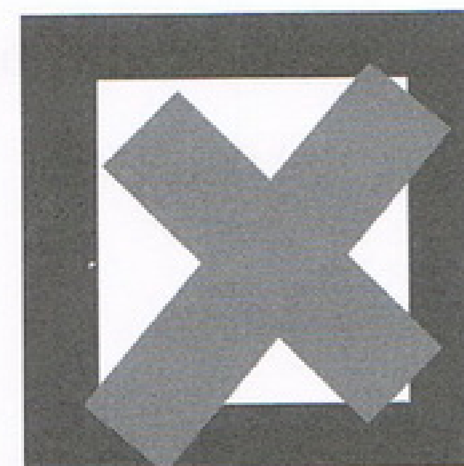
รูปแบบนั้นเหมือนกันกับกองทุนรวมทั่วๆ ไปแล้วครับ คือมีหลากหลาย นโยบายการลงทุนทั้ง



- กองทุนรวมตราสารหนี้ เน้นความปลอดภัยของเงินต้นเป็นหลัก ในกองทุนตราสารหนี้ก็อาจแยกย่อยได้อีกสองถึงสามระดับคือ เน้นตราสารหนี้ภาครัฐปลอดภัยมากสุดๆ หรือเสี่ยงขึ้นมาอีกนิดคือเน้นลงทุนหุ้นกู้ภาคเอกชน
- กองทุนรวมตราสารทุน เน้นลงทุนในหุ้น สัดส่วนมากน้อยเท่าไหร่ต้องดูที่หนังสือชี้ชวนของแต่ละกองครับเพราะจะมีจุดขายที่แตกต่างกันไปบางกอง
- กองทุนรวมผสม หุ้นบ้าง ตราสารหนี้บาง ผสมในสัดส่วนตามที่ บลจ. กำหนด
- กองทุนรวมทองคำ ลงทุนในทองคำแท่ง ผลตอบแทนขึ้นลงตามราคาทองคำในตลาดโลก

ทั้งนี้การลงทุน RMF จะไม่มีการจ่ายปันผล จะลงทุนในหลายๆ กองฯ หรือกองเดียว กระจายการลงทุนไปยังที่เสี่ยงมากเสี่ยงน้อยก็ได้ไม่มีข้อห้าม ข้อจำกัด ข้อสำคัญให้ลงทุนตามเงื่อนไขที่สรรพกรกำหนด แค่นั้นพอครับ

อย่างไรเรียกว่าผิดเงื่อนไขการลงทุนของ RMF



1. ระงับการซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ปี ติดต่อกัน ถึงแม้ว่าซื้อไปแล้วไม่ได้แจ้งใช้สิทธิกับสรรพกรก็ถือว่าไม่ได้ซื้อ

2. ลงทุนขั้นต่ำไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้

3. การขายคืนหน่วยลงทุนก่อนที่จะมีการลงทุนครบ 5 ปีทั้งนี้

4. ขายคืนหน่วยลงทุนก่อนที่ผู้ลงทุนจะอายุครบ 55 ปี (กรณีอายุเกิน 55 ปีแล้ว ก็ต้องถืออย่างน้อย 5 ปี)

** เมื่อรายการแรกที่ลงทุน ครบตามเงื่อนไขเรื่องระยะเวลาการลงทุน (5 ปี และอายุ 55 ปี) แล้วทุกๆ รายการที่ลงทุนหลังจากรายการแรกจะครบสมบูรณ์ตามเงื่อนไขไปด้วยโดยทันที*

หากเป็นไปตามข้อใดข้อหนึ่งก็ถือว่าผิดเงื่อนไขการลงทุนแล้วครับ ยกเว้นกรณีที่ผู้ลงทุนเสียชีวิตหรือทุพพลภาพ ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ถือว่าผิดเงื่อนไขการลงทุน

ผิดเงื่อนไขแล้วต้องทำอย่างไรต่อ

• หากผิดในแง่ของระงับการลงทุนเกินกว่า 1 ปีปฏิทินต่อกัน หรือลงทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำ (ข้อ 1 และข้อ 2) ถ้ามีการผิดในสองรูปแบบนี้ หมดสิทธิได้รับยกเว้นภาษี และต้องชำระภาษีเงินได้เพิ่มเติมสำหรับยอดเงินลงทุนใน RMF ที่ได้รับการยกเว้นภาษีไปแล้วในช่วง 5 ปีปฏิทิน

ก่อนปีที่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการลงทุนโดยต้องชำระคืนภายในเดือนมีนาคมของปีถัดจากปีที่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการลงทุน

• หากผิดในแง่ของขายคืนหน่วยลงทุน ก่อนเวลาที่กำหนด (อายุน้อยกว่า 55 ปีบริบูรณ์และลงทุนน้อยกว่า 5 ปี) หรือขายคืนหน่วยลงทุน เมื่อลงทุนน้อยกว่า 5 ปี 1. หมดสิทธิได้รับยกเว้นภาษีเช่นกันและต้องชำระภาษีเงินได้เพิ่มเติมสำหรับยอดเงินลงทุนใน RMF ที่ได้รับการยกเว้นภาษีไปแล้วในช่วง 5 ปีปฏิทินก่อนปีที่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการลงทุนโดยต้องชำระคืนภายในเดือนมีนาคมของปีถัดจากปีที่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการลงทุน โดยไม่มีดอกเบี้ยและเบี้ยปรับ

2. เมื่อขายคืนหน่วยลงทุน กำไรจะหักถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย 3% ทันทีและต้องจ่ายภาษีของกำไรส่วนเกินทุน (capital gain) โดยนำกำไรที่ได้รับจากการขายคืนไปรวมเป็นเงินได้ของปีที่ขายคืนเพื่อเสียภาษีเงินได้

• หากผิดในแง่ของการขายคืนหน่วยลงทุนส่วนที่ได้ซื้อไว้เกินกว่าจำนวนเงินลงทุนที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี คือเกินกว่า 15% ของเงินได้พึงประเมิน หรือเกินกว่า 500,000 บาท เมื่อรวมกับเงินลงทุนในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ต้องนำกำไรส่วนเกินทุน (Capital Gains) ที่เกิดจากการขายคืนหน่วยลงทุนนั้นไป รวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ในปีที่มีการขายคืนหน่วยลงทุนนั้นและหากได้ดำเนินการชำระภาษีเงินได้เพิ่มเติม เมื่อปฏิบัติผิดเงื่อนไขการลงทุนภายในเดือนมีนาคมของปีถัดจากปีที่ได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขของการลงทุนใน RMF แล้วผู้ลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนคงเหลืออยู่ เมื่อได้ซื้อหน่วยลงทุนในปีที่ชำระคืนสิทธิประโยชน์ทางภาษี และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของการลงทุนใน RMF ต่อไปแล้ว ให้นับอายุการถือหน่วยลงทุนต่อเนื่องจากวันที่ซื้อหน่วยลงทุน RMF ครั้งแรกได้เลยโดยที่ไม่ต้องนับหนึ่งใหม่ครับ



Questions and Answers

สารพันปัญหาข้อสงสัยใน RMF

Q : ผู้ลงทุนอายุ 60 ปี สามารถลงทุนใน RMF ได้หรือไม่

A : ลงทุนได้ครับ เพราะไม่ได้มีการกำหนดอายุของผู้ลงทุนใน RMF แต่ยังไงก็ จะต้องลงทุนไปอีก 5 ปี ตามเงื่อนไข

Q : เมื่อลงทุนจนครบ 5 ปี และผู้ลงทุนอายุ 55 ปีแล้ว สามารถขายคืนได้ทั้งหมด หรือต้องรอให้แต่ละยอดเงินลงทุนครบ 5 ปี

A: ขายคืนได้ทั้งหมด และกำไร (Capital gain) ไม่ต้องเสียภาษี แต่ระวังอย่าซื้อเกิน 15% ของเงินได้นะครับเพราะถึงถือเกินห้าปี แต่ส่วนที่เกิน 15% ต้องเสียภาษี capital gain ด้วย

Q ; ถ้าเริ่มลงทุนใน RMF เมื่ออายุ 53 ปี จะต้องลงทุนอีกกี่ปี

A: : ต้องลงทุน 5 ปี โดยนับเฉพาะจำนวนปีที่ลงทุนเท่านั้น ดังนั้นหากลงทุนทุกปี จะต้องลงทุนจนถึงอายุ 58 ปี จึงขายได้แบบไม่ผิดเงื่อนไขครับ

Q : ถ้าผู้ลงทุนซื้อ RMF ครบ 5 ปีแล้ว สามารถหยุดซื้อจนกว่าจะอายุถึง 55 ปี ได้หรือไม่

A : ไม่ได้คร๊าบบ จะต้องลงทุนสม่ำเสมออย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หยุดลงทุนได้ไม่เกิน 1 ปีติดต่อกัน ยกเว้นในปีใดที่ผู้ลงทุนไม่มีรายได้ ก็ไม่ต้องลงทุน จึงถือว่าไม่ผิดเงื่อนไขการลงทุน

Q : ถ้าลงทุนใน RMF ตอนนี้แล้วลงทุนไปยังไม่ถึง 5 ปี ปีที่ 3 เกิดไม่มีรายได้ สามารถหยุดลงทุนเพิ่มได้หรือไม่ จะผิดเงื่อนไขต้องคืนภาษีที่ยกเว้นไว้รึเปล่า

A : ทวนหลักการลงทุน RMF อีกครั้งนะครับ คือ ผู้ลงทุนต้องซื้ออย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง กล่าวคือไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง โดยมีขั้นต่ำ 3% ของเงินได้หรือ 5,000 บาท (จำนวนใดต่ำกว่าให้ใช้เกณฑ์ที่ต่ำกว่า) และสูงสุดไม่เกิน 15% ของเงินได้ แต่ไม่เกิน 500,000 บาทต่อปี และต้องไม่ระงับการซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ปีติดต่อกัน และต้องถือหน่วยลงทุนอย่างต่อเนื่องไปจนกว่าจะมีอายุครบ 55 ปีบริบูรณ์ และมีการลงทุนมาไม่น้อยกว่า 5 ปี นับตั้งแต่วันซื้อหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือทุพพลภาพ หรือตายในระหว่างการถือหน่วยลงทุน จึงจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีเต็มตามที่กฎหมายกำหนด

ดังนั้นถ้าปีที่ 3 เกิดไม่มีรายได้ ก็สามารถระงับการลงทุนได้ 1 ปี (หรืออาจมีรายได้แต่ไม่อยากซื้อก็ทำได้) พอปีที่ 4 ก็เพียงแต่ลงทุนตามเกณฑ์ขั้นต่ำก็พอครับ จำเป็นต้องลงทุนนะครับในปีที่ 4 ทั้งนี้เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ ทางภาษีของเราครับเพราะหยุดได้แค่ปีเดียวห้ามหยุดติดกันสองปี หลังจากนั้นปีที่ 5 คุณก็อาจจะระงับการลงทุนได้ 1 ปี พอปีที่ 6 ก็ลงทุนแค่ขั้นต่ำก็เพียงพอ (ในการนับปีที่ลงทุนจะนับเฉพาะปีที่ซื้อลงทุนเท่านั้น ดังนั้นกรณีนี้ซื้อลงทุน ปีที่ 1, 2, 4, 6 ลงทุนมาแล้วทั้งหมด 4 ปี ยังขาดการลงทุนอีก 1 ปี จึงจะครบ 5 ปี) และเงื่อนไขสุดท้ายคือ คุณต้องมีอายุครบ 55 ปีบริบูรณ์ด้วยจึงจะไม่ผิดเงื่อนไขใด ๆ ครับผม

Q : ไม่มีรายได้ ไม่ได้ลงทุนถือว่าไม่ผิดเงื่อนไขจริงหรือ

A : จริงๆ ครับหากปีนั้นไม่มีรายได้หรือรายได้เป็น 0 สำคัญจะต้องเตรียมตัว เตรียมพร้อมที่ต้องแสดงตนกับสรรพากรครับว่าปีนั้นไม่มีรายได้จริงๆ

Q : วิเคราะห์เคสนี้ให้ฟังทีครับ ปีที่ 1-ปีที่ 11 ผมลงทุน RMF ดังตารางและใช้สิทธิลดหย่อนไปแล้ว

ปีที่ 1 ซื้อ 1 แสนบาท	ปีที่ 2 ซื้อ 1 แสนบาท
ปีที่ 3 ซื้อ 1 แสนบาท	ปีที่ 4 ซื้อ 1 แสนบาท
ปีที่ 5 ซื้อ 1 แสนบาท	ปีที่ 6 ซื้อ 5 พันบาท
ปีที่ 7 ซื้อ 5 พันบาท	ปีที่ 8 ซื้อ 5 พันบาท
ปีที่ 9 ซื้อ 5 พันบาท	ปีที่ 10 ซื้อ 5 พันบาท
ปีที่ 11 ซื้อ 5 พันบาท	

ตอนนี้ผมอายุ 40 ปี ณ.ปัจจุบันอยู่ในปีที่ 11 (ยังไม่ได้ใช้สิทธิลดหย่อนในปีที่ 11) หากผมตัดสินใจขายทั้งหมดในปีที่ 11 โดนอะไรบ้าง

A : คิดเก่งจังครับ คำตอบ..เมื่อขายคืนทั้งหมดสิ่งที่ต้องคืนให้รัฐคือ

1. จำนวนเงินที่ประหยัดภาษีได้จาก RMF ของปีที่ปี 6 = 5 พันบาท, ปี 7 = 5 พันบาท, ปี8 = 5 พันบาท, ปี 9 = 5 พันบาท และปีที่ 10 = 5 พันบาท, ส่วนผลประโยชน์ปีที่ 1–5 ปล่อยผีครับ ไม่ต้องคืนเพราะสรรพากรคิดย้อนหลัง 5 ปี 2. ภาษี ณ.ที่จ่าย 3% และกำไรทั้งหมดต้องนำไปคำนวณเป็นรายได้ เพื่อจ่ายภาษีใน ภงด. 90 หรือ 91 อีกครั้ง

Q : ซื้อ RMF มา 2 ปีติดต่อกัน และในปีที่ 2 ได้ขายคืน RMF ที่ซื้อไว้ในปีที่ 2 ทั้งหมด จะถือว่าระงับการซื้อหน่วยลงทุนเป็นเวลา 1 ปีหรือไม่

A : เป็นเช่นนั้นครับ เพราะถือว่าไม่มียอดซื้อในปีที่ 2 ถือว่าระงับการซื้อไป 1 ปี กำไรจากปีที่ 2 ก็เสียภาษีตามระเบียบนะครับ

Q : มีเทคนิคอะไรในการขายคืน RMF ไหมในกรณีขายได้ตามเงื่อนไข ถือครบ 5 ปี และอายุ 55 ปีบริบูรณ์แล้วแต่อยากลงทุนต่อ

A : RMF หากครบเงื่อนไขแล้วสามารถขายคืนได้แล้ว หากไม่ต้องการใช้เงินอย่าเพิ่งรีบขายหมดครับ ให้ทิ้งติ่งไว้สักนิดนึง เพื่อประโยชน์ในการขายคืนในอนาคต ยกตัวอย่างนะครับ

ปี 48 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 49 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 50 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 51 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 52 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 53 ซื้อ 1 แสนบาท

ตัวอย่างถ้าปีนี้อายุเกิน 55 ปี แล้ว และถือกองปี 48 มาไม่น้อยกว่า 5 ปีบริบูรณ์แล้ว ก็สามารถขายออกได้ทั้งจำนวนแต่ถ้าเราไม่ร้อนเงิน และไม่ต้องการลงทุนเพิ่มแล้วแต่ยังต้องการสิทธิประโยชน์จากการลดภาษีอยู่แนะนำอย่างนี้ครับ ให้ขายเฉพาะปี 48 1 แสนบาท หรือเหลือทิ้งไว้ซัก 1 พันบาทก็ได้

แล้วนำเงินนั้นมาลงทุนต่อในปี 53 จำนวน 1 แสน จำนวนเงินลงทุนจะเท่าเดิมคือ 5 แสนบาท และได้สิทธิลดหย่อนภาษี 1 แสนระหว่างปีอยากจะขายทิ้งหมดเมื่อไหร่ก็ทำได้เพราะยังมีติ่งของปี 48 เหลือไว้อีก 1 พันบาท

แต่ถ้ายังไม่ขายต่อมาเวลาผ่านไปในปี 54 ก็จะสามารถถอนการลงทุนปี 49 ได้อีก 1 แสน (ของปี 48 1 พันเพิ่มของปี 49 9.9 หมื่น เหลือทิ้งไว้ 1 พันเหมือนเดิม) เพราะลงทุนครบ 5 ปี (49-54) ระหว่างปี 54 อยากจะขายทิ้งทั้งหมดก็ย่อมทำได้ เพราะเราทิ้งติ่งไว้ของปี 49 อยู่อีก 1 พันบาท ปี 54 เกิดอยากถอนสมอหมดก็สามารถทำได้เพราะก้อนของปี 49 ยังเป็นฐานนับ 1 ให้อยู่

แต่ถ้าปี 53 เกิดตัดสินใจขายกองทุน RMF ที่ถือออกมาทั้งหมดตูมเดียว 5 แสน และปี 53 ซื้อลงทุนใหม่ เงินก้อนที่ลงของปี 53 ที่ซื้อใหม่ก็ต้องนับ 1 ใหม่ ทำให้เงินลงทุนต้องถูกแช่ไปอีก 5 ปีถึงจะนำมาขายได้

วิธีการนี้เรียกว่าต่ออายุหรือ Rollover เงินลงทุนไปเรื่อยๆ พร้อมกับได้สิทธิลดภาษีครับ

Q : เคยได้ยินว่าซื้อก่อน 31 มีนาคม ปี 51 ถือครบ 5 ปีแล้วขายคืนได้ทั้งหมดจริงหรือ

A : จริงครับผม กว่าจะได้ข้อสรุปนี้ก็เป็นเรื่องเป็นราวตีความกันมานาน ได้ข้อสรุปเป็นอย่างนี้ครับ

- หากลงทุนในกองทุน RMF ถูกต้องตามเงื่อนไข คือลงทุนทุกปี หรือยกเว้นไม่เกิน 1 ปี และลงทุนมานานมากกว่า 5 ปี ตั้งแต่ลงทุนครั้งแรกก่อนก่อนวันที่ 1 มี.ค. 2551 สามารถขายคืนได้โดยไม่ผิดเงื่อนไขภาษี
- กองทุน RMF ที่ลงทุนตั้งแต่วันที่ 1 มี.ค. 2551 จะต้องเข้าเงื่อนไขที่มีอายุ 55 ปีและลงทุนต่อเนื่อง 5 ปีจึงจะสามารถขายได้โดยไม่เสียสิทธิทางภาษีครับ

ปี 46 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 47 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 48 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 49 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 50 ซื้อ 1 แสนบาท
เดือนมกราคม ปี 51 ซื้อ 1 แสนบาท
เดือนพฤษภาคม ปี 51 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 52 ซื้อ 1 แสนบาท
ปี 53 ซื้อ 1 แสนบาท

จากตัวอย่างนี้ ณ. วันนี้ (ปี 53) เราสามารถขายคืนการลงทุนปี 46-50

ได้ทันทีครับและรายการซื้อเดือนมกราคมปี 51 เมื่อถึงเดือนกุมภาพันธ์ ปี 56 ก็สามารถขายออกได้ทันที (ลงทุนครบ 5 ปี และเนื่องจากยอดดังกล่าวเป็นยอดที่ลงทุนก่อนวันที่ 1 มีนาคม 2551)

สำหรับรายการตั้งแต่เดือนพฤษภาคมปี 51 ทั้งหมดจะขายได้ก็ต่อเมื่อหลังจากอายุครบ 55 ปีบริบูรณ์ และลงทุนต่อเนื่อง 5 ปีบริบูรณ์ครับผม

Q : ต้นปีซื้อแล้วขาย ปลายปีกลับมาซื้อใหม่ได้ไหม

A : การขายคืนก่อน แล้วค่อยซื้อใหม่ในปี สามารถทำได้ ถ้ากองทุนที่ขายคืนไม่มีการลงทุนอยู่ในปีการลงทุนก่อนหน้า นั่นคือไม่มีการไปโดนของเก่าที่ยื่นรับสิทธิทางภาษีไปแล้ว โดยกำไรจะหักถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย 3% ทันที และต้องจ่ายภาษีของกำไรส่วนเกินทุน (capital gain) โดยนำกำไรที่ได้รับจากการขายคืนไปรวมเป็นเงินได้ของปีที่ขายคืนเพื่อเสียภาษีเงินได้ แต่ถ้าขายโดยไปโดนของเก่าที่ยื่นรับสิทธิทางภาษีไปแล้ว ต้องคืนเงินภาษีที่ได้รับยกเว้นไปในช่วง 5 ปีย้อนหลังครับ

Q : ต้นปีซื้อ 50,000 หมื่นบาท แล้วขายกลางปีได้เงินมา 50,500 บาท (กำไร 500 บาท ปลายปีกลับมาซื้อใหม่ได้อีกได้ไหมเพื่อใช้สิทธิลดหย่อนภาษี)

A : ตอบเหมือนกับข้อข้างบนครับ ขายได้ถ้าไม่ไปโดนของปีก่อนหน้า และเป็นการขายจากยอดเงินที่ซื้อลงทุนในปีเดียวกัน และยังไม่ได้นำไปลดหย่อนภาษีแต่ต้องเสียภาษี ณ. ที่จ่ายกำไร 3% จาก 500 บาทและนำ 500 ไปคำนวณเป็นรายได้ ส่วนปลายปีซื้ออีกครั้งก็ซื้อได้และนำไปลดหย่อนภาษีได้ต่อไปแต่ถ้าต้องการลดหย่อยภาษี 50,000 บาทต้องซื้อ 50,500 บาทครับ เพราะระเบียบเค้าว่าอย่างนั้น

ที่เป็นอย่างนี้ อธิบายสั้นๆ คือ RMF ใช้วิธีคิดแบบกระแสเงินสด (Cash Flow) หากระหว่างปี ขายกำไร เท่ากับกระแสเงินสดติดลบ (เงินออกจากระบบไปแล้ว จากตัวอย่างกำไร 500 บาท ดังนั้นสิ้นปี เมื่อคุณลงทุนเท่าไหร่ จะลดหย่อนไม่ได้เต็มจำนวน จะต้องถูกหักออก 500 เสมอ) ดังนั้นถ้าอยากได้สิทธิลดหย่อน 50,000 บาท ต้องลงทุนปลายปี 50,500 บาท แต่ถ้าปลายปีลงทุน 50,000 บาท ก็สามารถใช้สิทธิลดหย่อนได้ 49,500 บาท (50,000-500) หวังว่าคงไม่งงนะครับ

Q : กรณีขายคืนในระหว่างปี จำนวน 3 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 ขาดทุน 5,000 บาท และครั้งที่ 2 กำไร 5,000 บาท และ 3 กำไร 5,000 จะต้องเสียภาษีกำไรส่วนเกินทุนอย่างไรเสีย 5,000 บาทหรือเสีย 10,000 บาท

A : ดีใจด้วยครับ ! เพราะสรรพกรนับเสียภาษีจากกำไรเท่านั้น เอาขาดทุนมากลบไม่ได้ 5,000 + 5,000 = 10,000 บาทคิดเป็นกำไรที่ต้องนำไปเป็นรายได้เพื่อเสียภาษีประจำปี

Q : อยากรักษาสิทธิอยู่แต่รายได้น้อยลง ซื้อเท่าไหร่ดี

A : แนะนำซื้อที่ 5,000 บาทครับ เพราะถึงแม้สามารถซื้อขั้นต่ำสุดที่ 3% ของรายได้ ซึ่งอาจจะต่ำว่า 5,000 บาท แต่ก็อาจจะต้องเสียเวลาพิสูจน์ หากสรรพกรอยากพิสูจน์ขึ้นมาว่ารายได้ปีที่คุณซื้อต่ำกว่า5,000นั้นมันเท่ากับ 3% จริงหรือไม่ หาก 5,000 บาท ไม่ลำบากจนเกินไปนักอย่าเขียมเลยครับ ลงทุน 5,000 ไปก่อนดีกว่า

Q : RMF / LTF จำเป็นต้องลงในกองเดิมไหม

A : RMF ลงทุนกับ บลจ. ไหนก็ได้ครับ รักชอบ บลจ. ไหน ก็อุดหนุน

ได้เลย ลงทุนกับกองทุนไหน ของ บลจ. ใด ก็ยังถือว่าลงทุนใน RMF อยู่ สำคัญที่ต้อง RMF ที่ต่อเนื่องทุกปี หรืออย่างน้อยๆ ปีเว้นปีครับ

LTF ลงทุนกับ บลจ. ไหนก็ได้เช่นกันครับ ลงกองเดียวหรือหลายกองก็ได้ ไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

Q : RMF ลงทุนยาวไปไหม

A : เป้าหมาย RMF คือให้คุณเก็บเงินไว้ใช้ยามเกษียณอยู่แล้วครับ หากคุณยังอายุน้อย 25-30 ปี การลงทุนใน RMF ก็ต้องยาวเป็นธรรมดา เพราะกว่าจะได้ใช้เงินตั้งอีก 30 ปี อาจลองคิดผลตอบแทนที่ได้ทั้งหมด (ผลประโยชน์จากภาษี + ผลตอบแทนจากเงินลงทุน) ไปเปรียบเทียบกับประกันชีวิตแบบออมทรัพย์ว่าผลตอบแทนแบบใดจะคุ้มค่ากว่า แต่สำหรับคนหลักสี่ (ไม่ใช่ดอนเมือง) อาจจะรอแป๊ปเดียวก็ไถ่ถอนเงินลงทุนได้แล้วครับ

Q : ข้อดีของ RMF หากเทียบกับ LTF

A : ถ้าถามว่าดีกว่าตรงไหน RMF เราสามารถเลือกลงทุนได้อย่างหลากหลายกว่าครับ เราไม่ชอบเสี่ยงเราลงทุนในกองทุนรวม RMF ที่เน้นตราสารหนี้ก็ได้ ในขณะที่ LTF เล่นหุ้น บังคับให้เงินเราอย่างน้อย 65% ต้องไปลุ้นกับตลาดหุ้นอยู่ตลอดเวลา นี่คือข้อดีที่เห็นชัดเจนที่สุดครับ

